

Anlage Nr. 3

Abwägungstechnische Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung ge-
mäß § 3 Abs. 2 BauGB

und

der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 61 2605/444

„Frederikshavner Straße / Weserstraße“

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
1.1	Schreiben vom 05.07.2013	<p>Ich bin der Pächter der angrenzenden Flächen. Während der Bebauungszeit ist es notwendig, dass die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen in der Zeit von Juni bis Oktober geregelt ist. (für die landwirtschaftlichen Maschinen)</p> <p>Auch bei den neuangelegten Zufahrten muss der Radius der Abbiegungen so geplant sein, dass die landwirtschaftlichen Maschinen (21M Länge) problemlos fahren können.</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der weiterführenden Planung (Ausführungsplanung) berücksichtigt. Es werden sowohl die Zufahrt während der Bauzeit als auch die notwendigen Radien für Schleppkurven sichergestellt.</p> <p>Landwirtschaftlicher Verkehr kann künftig zu dem durch das Vorhaben entfallenden Wirtschaftsweg die Ein- und Ausfahrt zum Sondergebiet und dann nördlich den Weg für Fußgänger und Radfahrer (= Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) nutzen, um so die östlich des Plangebiets liegenden Flächen auf den bestehenden Wegen zu erreichen. Dazu wurde in dem SO-Gebiet ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im mittleren Abschnitt auf 3,0 m Breite aufgeweitet. Zudem wurde in diesem Abschnitt die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zusatz F+R+W (Fläche für Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg) versehen. Damit ist diese Wegführung auch für den landwirtschaftlichen Verkehr (Wirtschaftsweg) nutzbar.</p>	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
2.1	<p>Amt für Straßen- und Brückenbau 66/2</p> <p>Schreiben vom 14.06.2013</p>	<p>Stellungnahme für die Bundesstraßenverwaltung:</p> <p>Jegliche Kosten für Umbauarbeiten an den Knotenpunkten B6/B71/Seeborg, Anschlussstelle Wulsdorf West und Anschlussstelle Wulsdorf Ost werden nicht durch die Bundesstraßenverwaltung getragen. Mehrkosten für die Unterhaltung sind der Bundesstraßenverwaltung abzulösen.</p> <p>Für die freie Strecke der B71 gelten die Regelungen des § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes, wonach Hochbauten im Abschnitt bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden dürfen und bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen.</p> <p>Stellungnahme für Amt 66:</p> <p>Zur Begründung des B-Planes, Seite 9, 3. Absatz: Es sollte ergänzt werden, dass Fußgänger und Radfahrer künftig den Weg in das Landschaftsschutzgebiet über die Ein- und Ausfahrt zum Sondergebiet erreichen.</p>	<p>Die Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Danach ist vorgesehen, dass die Kosten im Zusammenhang mit der IKEA Ansiedlung vom Vorhabenträger auch einschließlich gegebenenfalls anfallender Ablösekosten übernommen werden.</p> <p>Anbauverbotszonen entlang der Bundesstraßen werden eingehalten und sind im Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Für die Weserstraße ist eine Entwicklung zum 01.01.2014 geplant, so dass die Anbauverbotszone in diesem Bereich dann entfällt.</p> <p>Eine Ergänzung der Begründung ist nicht erforderlich. In der Begründung zum B-Plan auf S. 9, 3. Absatz steht: „Fußgänger und Radfahrer können künftig das Landschaftsschutzgebiet wahlweise von der Weserstraße (B 6) oberhalb der Ein- und Ausfahrt zum Einrichtungshaus oder von der Frederikshavner Straße (B 71) östlich des SO-Gebietes aus erreichen.“</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
2.2	Stadt Osterholz-Scharmbeck Fachbereich Stadtplanung und Bauen Rathausstraße 1 27711 Osterholz-Scharmbeck Schreiben vom 19.07.2013	Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestehen zu den o.g. Vorhaben seitens der Stadtverwaltung Osterholz-Scharmbeck keine Bedenken. Stellungnahmen werden daher nicht abgegeben.	/	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.
2.3	Landesarchäologie Bremen An der Weide 50 c 28195 Bremen Schreiben vom 17.06.2013	Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege sind nach bisherigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.	/	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.
2.4	swb Vertrieb Bremerhaven GmbH & Co. KG Rickmersstr. 90 27568 Bremerhaven Schreiben vom 24.06.2013	In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 06. Juni 2013 teilen wir mit, dass bei der von Ihnen geplanten Maßnahme einige Bedingungen erfüllt sein müssen damit seitens swb Netze Bremerhaven GmbH & Co. KG keine Bedenken bestehen. Diese sind erfüllt, wenn <ul style="list-style-type: none"> • unsere Belange innerhalb des Geltungsbereichs für eine Energie- und Wasserversorgung berücksichtigt werden. • bei Neu- und Ausbau von Straßen und Wegen für die Unterbringung unserer Versorgungsleitungen in den Nebenanlagen ausreichende, verlegefähige Trassen nach DIN 1998 vorgesehen sind. • ausreichend Platz für die oberirdisch ange- 	Die vorgetragenen Anregungen und Belange werden im Rahmen der weiterführenden Planung (Ausführungsplanung) berücksichtigt.	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------	-------------------------	--	--

		<p>ordneten Verteilerschränke in der Planung berücksichtigt sind. Die entsprechende Anzahl und Lage wird noch von uns bekannt gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • berücksichtigt wurde, dass der Abstand unserer Trasse zu den Grundstücken 0,30 m beträgt. • gewährleistet ist, dass Trinkwasserleitungen höher als die Abwasserleitungen liegen. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Abstand von min. 0,40 m zur Versorgungsstrasse einzuhalten. Wenn die Trinkwasserleitung auf gleicher Höhe oder tiefer als die parallel geführte Abwasserleitung liegt, ist ein Abstand von min. 1 m einzuhalten. • bei Aufstellung und Ausführung von Straßenausbauplänen ein Sicherheitsabstand von ca. 2,50m zwischen Baumachse und Versorgungsleitung vorgesehen ist. Ein Überpflanzen unserer Versorgungsleitungen mit Bäumen wird von uns abgelehnt und ist unzulässig. Zu beachten sind hier die allgemeinen Regeln der Technik, z. B. die „GW 125“ des DVGW oder das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsanstalt für Straßen und Verkehrswesen“. • der Bestand unserer Versorgungs- und Anschlussleitungen nicht beeinträchtigt oder ge- 		
--	--	---	--	--

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------	-------------------------	--	--

		<p>fährdet ist. Erforderliche Änderungen oder Umverlegungen sind entsprechend der gültigen Vereinbarungen erstattungspflichtig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass bei einem konkreterem Planungsstand über die Bebauung und mit belastbaren Werten über benötigte Strom und Gasleistungen, evt. Standorte für Gasregler und Netzstation abgestimmt werden müssen. • gewährleistet ist, dass unsere Leitungen zu keiner Zeit überbaut werden, hierzu zählt auch die Überdeckung der Leitungen mit Geotextilien. • vor Baubeginn die Ver- und Entsorgungstrassen inkl. der Höhenlagen der swb - Netze mitgeteilt werden. • wird eine Baustrasse erstellt, behält swb - Netze die Möglichkeit diese in offener Bauweise zu kreuzen ohne die Oberflächengewährleistung zu übernehmen. • berücksichtigt wurde, dass die erforderlichen Baumaßnahmen seitens swb - Netze erst beginnen, wenn die Lage der Versorgungstrasse sicher bekannt ist. Am geeignetsten hierfür ist ein gesetztes Bord und Rinne. • der Trassenverlauf eingemessen und abgesteckt ist und Höhenpunkte vorhanden sind. • es gewährleistet ist, das ausreichend geeigneter Boden für die Mindestüberdeckung der Leitungstrasse vorhanden ist. • im Bereich des Bebauungsplanes für die 		
--	--	--	--	--

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Stromversorgung je Investorengrundstück eine Fläche von ca. 40m² für eine Netzstation vorgesehen ist.</p> <p>Weiterhin verweisen wir auf Versorgungsleitungen der Sparten Gas, Wasser und Strom im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Forderungen der Schutzanweisungen für Versorgungseinrichtungen der swb Netze Bremerhaven GmbH & Co. KG sind zu beachten und einzuhalten.</p>		
2.5	<p>Gemeinde Loxstedt Am Wedenberg 10 27612 Loxstedt</p> <p>Schreiben vom 18.06.2013</p>	<p>Sie haben mich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange über die Änderung und Aufstellung der Bauleitpläne informiert und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Aus gemeindlicher Sicht habe ich keine Hinweise und Anregungen vorzubringen.</p>	/	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.
2.6	<p>Stadt Nordenham Postfach 1553/54 26945 Nordenham</p> <p>Schreiben vom 17.06.2013</p>	<p>Seitens der Stadt Nordenham werden im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Frederikshavner Straße/Weserstraße“ der Seestadt Bremerhaven keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p>	/	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.
2.7	<p>EWE NETZ GmbH Netzregion Cuxhaven/Delmenhorst Postfach 0560 27455 Cuxhaven</p> <p>Schreiben vom 19.06.2013</p>	<p>Bei der geplanten Maßnahme ist sicherzustellen, dass unsere Versorgungsleitungen und Anlagen (Telekommunikation) nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Ansonsten bestehen unsererseits keine Anregungen und Bedenken zu dem oben genannten Vorhaben.</p>	Diese Belange werden im Rahmen der weiterführenden Planung (Ausführungsplanung) berücksichtigt.	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
2.8	<p>Gartenbauamt 67/2</p> <p>Schreiben vom 27.06.2013</p>	<p>Wir haben den o. a. Bebauungsplanentwurf geprüft und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Gemäß Bremerhavener Stellplatzortsgesetz ist für je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen.</p> <p>Von den Bäumen der Liste 1 gelten <i>Prunus padus</i> i.S. sowie <i>Acer campestre</i> i.S. als Kleinbäume sowie <i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“ und <i>Fraxinus exc.</i> „Geessink“ als mittelgroße Bäume, es ist kein großkroniger Baum genannt. Wir lehnen daher die Auswahl dieser Bäume ab und bitten um eine Liste großkroniger Bäume. Bei der Auswahl weisen wir auf die Planungshilfen qualifizierter Baumschulen hin.</p> <p>Es ist vorgesehen, mind. 50% der für die Stellplätze geforderten Bäume konzentriert in Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 6m zu pflanzen. Wir stimmen dem zu. Bei der Planung muss jedoch beachtet werden, dass den Großbäumen ausreichend Platz zu Entwicklung einer arttypischen Krone zur Verfügung steht und dass gemäß Stellplatzortsgesetz die Pflanzorte so gewählt werden, dass durch die Bäume der Eindruck der befestigten Flächen abgemildert wird. Das bedeutet, dass die Bäume im Bereich der Parkplatzflächen gepflanzt werden sollen.</p> <p>Die Herstellung des Wurzelraumes von mind. 12m³ Volumen mit Baumsubstrat je Baum ist zu</p>	<p>Anstelle der vorgeschlagenen klein- und mittelkronigen Bäume werden gemäß der Anregung nachstehende großkronige und für Stellplätze geeignete Baumarten in Artenliste 1 festgesetzt: Spitzahorn – <i>Acer platanoides</i> Bergahorn – <i>Acer pseudoplatanus</i> Esche – <i>Fraxinus excelsior</i></p> <p>In der weiterführenden Planung (Pflanzplan) wird die Forderung berücksichtigt und der Nachweis erbracht.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>beachten. Großkronige Bäume sollten einen Mindestabstand von etwa 10m zum Gebäude haben, um eine artgerechte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten. Allgemein soll aufgrund des Eschentriebsterbens zurzeit keine Neuanpflanzung von Eschen/ Fraxinus durchgeführt werden.</p>	<p>In der weiterführenden Planung (Pflanzplan) wird dies berücksichtigt und der Nachweis gebracht. Im aktuellen Pflanzplan wird die Baumart Esche nicht vorgesehen. Die großkronige Baumart Esche bleibt dennoch in der Artenliste enthalten, da ein Fortbestehen des Eschentriebsterbens nicht absehbar ist.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen. Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>
2.9	<p>Vermessungs- und Katasteramt 62 Schreiben vom 26.06.2013</p>	<p>Zum o.g. Entwurf bestehen seitens des Amtes 62 folgende Anregungen: Der Bebauungsplan sollte entsprechend dem Anhang mit Maßen versehen werden. Der Stadt Bremerhaven entstehen voraussichtlich keine Grunderwerbskosten.</p>	<p>Die Vermessungslinien wurden im Bebauungsplan ergänzt.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p>
2.10	<p>Gewerbeaufsicht des Landes Bremen -Arbeits- und Immissionschutzbehörde- Lange Straße 119 27580 Bremerhaven Schreiben vom 26.06.2013</p>	<p>Gegen die in den o.g. Entwürfen getroffenen Ausweisungen und Festsetzungen bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.</p>	<p>/</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>
2.11	<p>Polizei Bremen Zentrale Technische Dienste ZTD 14 Kampfmittelräum-</p>	<p>Im Bereich des o.g. Bebauungsplanes bzw. der 13. Änderung des Flächennutzungsplans liegen hier keinerlei Meldungen oder andere Hinweise über noch nicht beseitigte Bombenblindgänger</p>		<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------	-------------------------	--	--

	<p>dienst Postfach 107267 28072 Bremen</p> <p>Schreiben vom 01.07.2013</p>	<p>oder vergrabene Munition, Waffen, Kampfstoffe etc. vor. Sondierungen durch den Kampfmittelräumdienst sind nach heutigem Kenntnisstand nicht notwendig.</p>	/	
2.12	<p>BUND Unterweser Borriesstraße 19 27570 Bremerhaven</p> <p>Schreiben vom 03.07.2013</p>	<p>Der BUND Unterweser gibt als örtlicher Naturschutz- und Umweltschutzverein und Mitglied im GNUU zu dem Bebauungsplan seine Stellungnahme ab.</p> <p>Voranzustellen ist, dass wir sowohl beim Scoping als auch beim Abschluss der vorzeitigen Bürgerbeteiligung für dieses Vorhaben kritische Anmerkungen und Stellungnahmen an die planenden Behörden übermittelt haben. Auch zu den Fragen der verkehrlichen Erschließungskonzepte hatten wir uns geäußert. Hinzuweisen ist darauf, dass der planende internationale Möbelkonzern bei seinen eigenen Berechnungen über die Kundenströme nicht die für die Verkehrsgutachten angesetzten Maximalfrequentierungen heranzieht.</p> <p>Besonders kritisch sehen wir weiterhin die Auswahl des Standortes. Von der Stadt Bremerhaven wurde ein naturschutzfachlich wertvolles Grundstück zur Bebauung angeboten, das in einem auch für die Erholung wichtigen Landschaftsschutzgebiet liegt.</p> <p>Der BUND Unterweser hat sehr frühzeitig alternative Standorte für die Ansiedlung des Möbelkon-</p>	/	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, den Anregungen nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>zerns ins Gespräch gebracht. Solche Standorte wären aus unserer Sicht weiterhin geeignet, das Bauvorhaben des Möbelkonzerns stadtnah und zugleich umweltverträglich zu ermöglichen.</p> <p>Bei Durchsicht der Unterlagen fallen folgende Einzelpunkte als Abweichungen von den in der vorgezeitigen Bürgerbeteiligung und anderen Gesprächen bereits von der Stadt Bremerhaven und dem planenden Möbelkonzern diskutierten Festlegungen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verzicht auf einen Verkehrslenkungsturm mit Werbung und Beleuchtung • Vorgesehen war, dass zunächst die Entscheidung über die Veränderung des Status LSG „Rohniederung“ mit den sich daraus ergebenden Kompensationszwängen und Kompensationsumsetzungsmöglichkeiten abgewartet wird. 	<p>lich gelegene Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet und somit an bestehende Einzelhandels-Konzentrationen. Insgesamt zeigt sich mit Blick auf die Stadtstruktur von Bremerhaven, dass im gesamten Stadtgebiet keine Alternativflächen der entsprechenden Größenordnung, topographischer Beschaffenheit und verkehrlicher Anbindung verfügbar sind, so dass sich letztendlich der gewählte Standort als sinnvoll herausgestellt hat. Dies belegt auch die verkehrliche Machbarkeitsstudie des Büros BPR (2012)</p> <p>Die Höhe des Verkehrslenkungsturmes wird nach einer nochmaligen Visualisierung während des Offenlegungs-Zeitraumes im Ergebnis auf 34,10 m ü. NN reduziert, was einer effektiven Konstruktionshöhe des Turmes von 32,50 m ü NN entspricht.</p> <p>Das Verfahren zur Statusänderung läuft parallel im Senat Bremen. Diese Statusänderung ist vorrangig.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • Vorgesehen war die vollständige Bindung von Schadstoffen (Benzin/Öl/Gummi-abrieb/etc.) vor Ableitung des Niederschlagswassers in die Rohr. • Vorgeschlagen war ein Hinweis auf das Kulturgut „Alte Ziegelei-Kuhlen“. • Ausschluss von mobilen Imbissen und Verkaufswagen • Einvernehmen bestand für beidseitig umschließende Radwegführungen. 	<p>Die Ableitung des Niederschlagswassers wird über einen Regenwasserbehandlungsschacht im Rahmen der weiterführenden Planung (Entwässerungsplanung) nachgewiesen. Die Ableitung des Niederschlagswassers im SO-Gebiet erfolgt zunächst über einen Regenbehandlungsschacht in ein offenes naturnahes Regenrückhaltebecken mit Dauerstau und von hier aus gedrosselt mit einem Abfluss der sich aus dem Berechnungsregen $q = (1,5l/s*ha)$ ergibt, über den vorhandenen Graben in die Rohr. Da mit diesen Maßnahmen weniger als der natürliche Abfluss vom Gelände abgeleitet wird, ergeben sich somit keine Auswirkungen für das Gewässer</p> <p>Hinweistafeln auf Kulturgüter werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass keine Imbissbuden von Fremdanbietern aufgestellt werden dürfen.</p> <p>Fußgänger und Radfahrer können künftig das Landschaftsschutzgebiet wahlweise von der Weserstraße nördlich der</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • Vorgesehen war ein Beleuchtungsschutz vor allem in Richtung Osten und Südosten (nur Bewuchs ist nicht ausreichend). • Vorgesehen war die Berücksichtigung der Zielzustandssituation der Kompensation nach „Neubau Bundesstraße B71n“. <p>Der Sinn der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wird bei der Vielzahl der Abweichungen nicht gewahrt.</p> <p>Bei den Festsetzungen nach Ziffer 5. der Begründung fehlt eine Verpflichtung zum nachhaltigen Bauen. Es fehlt ebenso eine verpflichtende Be-</p>	<p>Ein- und Ausfahrt zum Einrichtungshaus über einen Fuß- und Radweg oder von der Frederikshavner Straße (B 71) östlich des SO-Gebietes aus erreichen.</p> <p>Die Reglementierung der Beleuchtung wird gem. der Anregung mit folgender Formulierung ergänzt: „Die Beleuchtung wird so ausgerichtet, dass der Lichtkegel nur die zu beleuchtende Betriebsfläche erreicht, womit eine nächtliche Blendwirkung in die Rohrniederung vermieden wird.“ Eine Regelung zur Beleuchtung folgt bereits aus der Vermeidungsmaßnahme 1.4 V des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Die Umsetzung wird mittels des Städtebaulichen Vertrags sichergestellt.</p> <p>Die Zielzustandssituation ist berücksichtigt.</p> <p>Das Beteiligungsverfahren gemäß § 3(1) BauGB hat das Ziel, die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten zu informieren und ggf. Vorschläge der Öffentlichkeit zu berücksichtigen. Dies ist hier geschehen.</p> <p>Eine Verpflichtung zum nachhaltigen Bauen sowie die Nutzung von Solarthermie/Photovoltaik werden nicht im</p>	<p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>bauungsplan-Festsetzung von Solarnutzung (Solarthermie/Photovoltaik).</p> <p>Ohne solche Festsetzungen widerspricht der Bebauungsplan der Zieldefinition „Klimastadt Bremerhaven“ sowie dem „Masterplan Klimaschutz“ der Stadt Bremerhaven, Stadtplanungsamt, von März 2009.</p> <p>Klimaschonendes Bauen nach den Regularien der „Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen“ ist auch für den großflächigen Einzelhandel, für Industrie-Bauten und für das hier vorgesehene Möbelhaus möglich; entsprechende Festsetzungen fehlen allerdings im Bebauungsplan. Im Text der Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung erwähnte eventuelle freiwillige Maßnahmen des Bauherren ersetzen keine konkreten Bebauungsplanfestsetzungen.</p> <p>Detail-Ausführungen zur Umweltprüfung sind wegen der besonderen Umstände des bisherigen Verfahrens und dem vorhandenen Vergleichsvertrag zum Neubau der Bundesstraße 71n in der Rohniederung von den Planungsbehörden nach-</p>	<p>Bebauungsplan festgesetzt, da die Weiterentwicklung derartiger Technologien schnell voranschreitet und die Festsetzungen damit überholt wären. Stattdessen wird an den Bauherren appelliert selbst Maßnahmen zu prüfen und zu ergreifen, die sowohl die Baukosten als auch die Gebäudeunterhaltung reduzieren.</p> <p>Die Klimaschutzdefinitionen der Stadt Bremerhaven beinhalten Empfehlungen, stellen jedoch keine zwingenden Verpflichtungen dar.</p> <p>Die sogenannten besonderen Umstände des Verfahrens können nicht bestätigt werden. Die nach BauGB erforderlichen Verfahrensschritte sind in aller Ausführlichkeit durchgeführt worden.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>zuliefern; dabei sind die noch zu definierenden erwarteten Zielzustandssituationen für das Gebiet der Rohrniederung nach „Neubau Bundesstraße B71n“ zu berücksichtigen.</p> <p>Wir gehen jedoch davon aus, dass alle Kompensationsmaßnahmen fachgerecht und vollständig umgesetzt werden. Hinweisen müssen wir allerdings darauf, dass wegen der flächenverbrauchenden Überbauung und des vermutlich langen Bauzeitenumfanges eine Vielzahl von vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter der Flora und Fauna gesichert werden müssen.</p> <p>Nicht nur die in der Umweltprüfung genannte Röhrichthfläche ist als vorgezogene Kompensation zu verwirklichen. Für den geschützten Lebensraum im Plangebiet, für das Leben (Makrozoobenthos, Wassertiere, Fische, Wasserpflanzen, Pflanzen) in den Gräben und den Blänken des Gebietes sind ebenfalls vorgezogene Kompensationen vor Baubeginn zu erbringen.</p>	<p>Die Zielzustandssituation der Kompensation für den Neubau der B71 wurde dabei bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Umsetzung sämtlicher erforderlicher Kompensationsmaßnahmen wird in einem zum Bebauungsplan gehörenden Städtebaulichen Vertrag geregelt. Aufgrund der intensiven Flächeninanspruchnahme werden über den ermittelten Kompensationsumfang hinaus Aufwertungsmaßnahmen erfolgen. Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt über Nutzungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern (BIMA, BEA, Stadtgemeinde Bremen). Zudem sollen mit den Grundstückseigentümern grundbuchliche Sicherungen für den Fall der Veräußerung der Flächen vereinbart werden.</p> <p>Ein Teil der CEF-Maßnahmen ist bereits zum Teil durchgeführt. Bis zum Baubeginn im SO-Gebiet sind die CEF-Maßnahmen fertig gestellt.</p> <p>Dadurch werden auf der Kompensationsfläche für die Entwicklung eines Wiesenvogelbrutgebietes im sog. Schutzstreifen der östlichen Luneplate die Grabenaufweitungen hergestellt, die</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>als Flachwasserbereiche dienen. Vor Fertigstellung der Maßnahmen zur Bewässerung der gesamten Fläche des Schutzstreifens werden diese Vertiefungen durch Niederschlagswasser im Verlauf des Winterhalbjahres gefüllt. Ein Leerlaufen in die angrenzenden Gräben wird dadurch verhindert, dass die Verbindung der Grabenaufweitung zum Graben noch nicht hergestellt ist. Diese wird erst später, wenn eine ausreichende und kontinuierliche Wasserversorgung über Zuggräben und Windschöpferwerke gewährleistet ist, vollzogen. Zusätzlich wird die Fläche extensiv mit einer geringen Viehdichte im Frühjahr zur Brutzeit beweidet. Mit diesen vorgezogenen Maßnahmen erreicht man rechtzeitig zur Brutzeit im Frühjahr 2014 eine für Wiesenbrutvögel geeignete Fläche, auf der sich die Brutvogelarten mit entsprechenden Zahlen ansiedeln werden, die in der Rohrniederung ihr Brutreviere verlieren.</p> <p>Weiterhin wird durch die Ausführung von Maßnahmen im Nordosten der Rohrniederung in einem Dreieck zwischen der Bahnlinie und der Autobahn A27 die Grundlage für die Entwicklung eines Brutgebietes für Röhrichtbrüter geschaf-</p>	

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Der Fischotterschutz wird im Bebauungsplanverfahren überhaupt nicht erwähnt; ebenso sind Amphibien nicht erwähnt. In diesen Punkten ist die Planung nachzuarbeiten. Die Umweltprüfung wird sonst den rechtlichen Erfordernissen und den Informationsbedürfnissen der Bevölkerung nicht gerecht.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen stimmen wir als örtlicher Umweltschutzverein dem Bebauungsplan „Frederikshavner Straße/Weserstraße“ nicht zu. Auch wegen des noch offenen Ausgangs der Gespräche zur Änderung des Vertrages mit dem</p>	<p>fen. In dem bereits verbrachten Areal, welches zum Teil flächig mit Rohrglanzgras und an den Grabenrändern mit Schilfsäumen bestanden ist, wird sich nach einer entsprechenden Erhöhung der Grabenwasserstände und Absicherung der natürlichen Sukzession durch fehlende Nutzung schon im Laufe des nächsten Frühjahrs 2014 ein weitläufiges Röhricht entwickeln. Unterstützt werden die Maßnahmen durch die bereits in Teilbereichen als Initialzellen vorhandenen Röhrichtbestände und die vielfältige Reliefstruktur, die die Überstauung von Teilbereichen fördert.</p> <p>Der Antrag zur Aufhebung des geschützten Biotops wird parallel gestellt.</p> <p>Die Maßnahmen zum Schutz des Fischotters sowie das Vorkommen von Amphibien sind dem LBP zu entnehmen. Der Fischotterschutz (Querungshilfen) wird zusätzlich im Umweltbericht gem. der Anregung ergänzt. Amphibien wurden bereits im Umweltbericht (S.23 u. 25) behandelt.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------	-------------------------	--	--

		<p>GNUU „Neubau Bundesstraße 71n“ und zur Schnürung eines neuen „Gesamtpaketes“ betrachten wir den vorgelegten Bebauungsplan derzeit noch mit starkem Vorbehalt.</p>		
2.13	<p>Umweltschutzamt Wasserbehörde 58/47</p>	<p>Wir nehmen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“ wie folgt Stellung.</p> <p>Die in der Plandarstellung vermerkten Angaben über Wasserstände sind fehlerhaft und sind wie folgt zu ändern. <u>Angegebene Wasserstände:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Schöpfwerk Rechtenfleth wird wie folgt gesteuert: <ul style="list-style-type: none"> ○ Winter-Wasserspiegel zwischen -0,50m und -1,80m NN ○ Sommer-Wasserspiegel ungefähr bei -0,70m NN • Wasserstand Rohr <ul style="list-style-type: none"> ○ Normal -0,70 bis -0,90m NN ○ Hochwasser -0,10m bis 0,00 m NN ○ Höchstes Hochwasser 0,20m NN <p>Die Entwässerung des Grundstückes ist Angelegenheit des Investors. Die Abführung des Niederschlagswassers muss über ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit Vorklärung und Abseidsystemen erfolgen. Ein gedrosselter Abfluss von 1,5 l/s*ha ist zu gewährleisten. Für die Grundstücksentwässerung wird von den Entsorgungsbetrieben Bremerhaven eine Entwässerung</p>	<p>Die in der Konzeptstudie, Plan Nr. 1_43-e, angegebenen Wasserstände sind bereits wie in der Anregung angegeben, enthalten. Es bestehen keine Abweichungen hierzu.</p> <p>Die Entwässerung wird wie beschrieben erfolgen. Diese wird im Rahmen der weiterführenden Planung (Entwässerungsplanung) nachgewiesen. Die Ableitung des Niederschlagswassers wird über einen Regenwasserbehandlungsschacht im Rahmen der wei-</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>rungsbaugenehmigung erteilt. Die Einleitung des NSW in die Rohr wird durch uns wasserrechtlich legalisiert.</p> <p>Die Ableitung des Oberflächenwassers aus der Straßenentwässerung im B-Plangebiet ist noch ungeklärt. Hierfür ist uns ein Planungsvorschlag vorzulegen.</p> <p>Die wasserbauliche Planung für die Kompensation an der Rohr, die im Vorentwurf vorliegt, ist mit uns in der Form abzustimmen, dass eine prüffähige wasserrechtliche Genehmigungsplanung entsteht.</p> <p>Zur Erlangung der Baureife des Grundstückes ist es notwendig Gräben zu verfüllen und zu verlegen. Hierzu ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens notwendig.</p>	<p>terführenden Planung (Entwässerungsplanung) nachgewiesen. Die Ableitung des Niederschlagswassers im SO-Gebiet erfolgt zunächst über einen Regenbehandlungsschacht in ein offenes naturnahes Regenrückhaltebecken mit Dauerstau und von hier aus gedrosselt mit einem Abfluss der sich aus dem Berechnungsregen $q = (1,5l/s*ha)$ ergibt, über den vorhandenen Graben in die Rohr. Da mit diesen Maßnahmen weniger als der natürliche Abfluss vom Gelände abgeleitet wird, ergeben sich somit keine Auswirkungen für das Gewässer</p> <p>Im Rahmen der weiterführenden Planung (Entwässerungsplanung) wird die Antragsplanung vorgelegt.</p> <p>Dies wird ebenfalls separat erfolgen.</p> <p>Der Antrag zur Verfüllung von Gräben liegt zur Genehmigung der Wasserbehörde vor.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------	-------------------------	--	--

2.14	Gesundheitsamt 53/322 Schreiben vom 08.07.2013	Die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung vom öffentlichen Gesundheitsdienst durchzuführende Gesundheitsverträglichkeitsprüfung der Auswirkungen der o.g. Bauleitplanung auf den Menschen kann anhand der vorgelegten Unterlagen nicht abschließend durchgeführt werden, da keine baubedingten Emissionen betrachtet werden. Insbesondere die bautechnischen Anforderungen des gesamten Plangebiets im Hinblick auf notwendige stark emittierende Bauverfahren sind im Umweltbericht zu erörtern ggf. zu prognostizieren, so dass wenn notwendig, die Art und der Umfang von Festlegungen und Maßnahmen zur Sicherung der Gesundheit der Menschen auch in der Bauphase abgeleitet werden können. Mit Ausnahme der Bauphase bestehen seitens des Gesundheitsamtes aus umweltmedizinischer Sicht sowie des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.	Im Rahmen der Bauantragsplanung wird eine zusätzliche Immissionsprognose gem. TA-Lärm erarbeitet, die auf das konkrete Bauprogramm abstellt. Bezüglich Immissionen während der Bauzeit werden die Richtwerte gem. AVV-Baulärm eingehalten. Derzeit ist von ca. 2 Monaten Bauzeit für das Einbringen von Ort betonrammpfählen auszugehen.	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.
2.15	Stadt Brake (Unterweser) Schrabberdeich 1 26919 Brake (Unterweser) Schreiben vom 04.07.2013	Die Unterlagen für die beabsichtigte Bauleitplanung zur Darstellung/Ausweisung von Flächen für die Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses mit einer Gesamtverkaufsfäche von rd. 18.000 qm, wobei 13.400 qm für das Hauptsortiment Möbel und 4.600 qm für Nebensortimente vorgesehen sind, haben wir geprüft und sind hierbei zu folgendem Ergebnis gekommen: Aufgrund der wachsenden Anzahl großflächiger	Es wurde gutachterlich ermittelt („Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines IKEA-Möbelhauses in der Stadt Bremerhaven“, CIMA Beratung und Management GmbH, 15.11.2012), dass Bremerhaven als Oberzentrum derzeit seine Versorgungsfunktion im Sortiment „Möbel“ nicht erfüllt. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Brake oder ande-	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Einzelhandelsbetriebe im Umland der Stadt Brake (Unterweser) erfolgt zunehmend eine nachteilige Umsatzverteilung zu Lasten der Stadt Brake. Hiermit wird es immer schwieriger attraktive Einzelhandelsbetriebe aus dem aperiodischen Warensegment dauerhaft im Bereich der Stadt anzusiedeln. Durch die starke Ausprägung der Rand- oder Nebensortimente, im Falle des neuen IKEA-Standortes Bremerhaven rd. 26% der Gesamtverkaufsfläche, tragen insbesondere die Einrichtungshäuser zur negativen Situation im Bereich des Einzelhandels in kleineren Mittelzentren bei.</p> <p>Die Planungen für das IKEA-Einrichtungshaus sind für die Stadt Brake (Unterweser) unter folgenden räumlichen Faktoren zu werten:</p>	<p>rer Umlandkommunen sind auch hinsichtlich sämtlicher Randsortimente nicht festgestellt worden.</p> <p>Die monierte „negative Situation im Bereich des Einzelhandels in kleineren Mittelzentren“ ist für die Stadt Brake nicht zutreffend. In dem im Jahr 2006 gemeinsam mit der Stadt Brake erarbeiteten CIMA-Einzelhandelsgutachten wurde eine Einzelhandelszentralität von 144 % festgestellt. Diese ergab sich aus dem Umsatz der in Brake vorhandenen Einzelhandelsbetriebe von 114,3 Mio. € in Relation zum Nachfragepotential der lokalen Bevölkerung von 79,1 Mio. €. Die Stadt Brake verfügte zu diesem Zeitpunkt somit über deutliche Kaufkraftzuflüsse aus anderen Gemeinden. Im Sortiment „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ lag die Zentralität bei 139 %. In der Zwischenzeit hat die Stadt Brake u. a. durch aktives bauleitplanerisches Handeln, weitere Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet ansiedeln können. Dazu zählen Filialen der deutschlandweit tätigen Unternehmen Drogerie Müller, Das Futterhaus und Dänisches Bettenlager, welche sich im Fachmarktzentrum Weserstraße befinden. Zwar</p>	

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------	-------------------------	--	--

		<p>1. Räumliche Nähe des Vorhabens zum Standort Brake Von der Stadt Brake (Unterweser) ist das IKEA-Einrichtungshaus in einer Entfernung von rund 32 km regional sehr gut mit dem Pkw über die B212, B437/Wesertunnel und die BAB 27 zu erreichen. Diese räumliche Nähe, welche eine Fahrzeit von unter einer halben Std. bedeutet, wird bei den im CIMA-Verträglichkeitsgutachten vorgenommenen Einteilungen des Untersuchungsgebietes aus unserer Sicht dadurch, dass man die Stadt Brake der Zone 3, also dem großräumigen Umland zuordnet, verkannt. Besonders ist auf die Schätzung der Kaufkraft und des Nachfragepotentials dieser Zone 3 hinzuweisen: wie auf S. 12 des CIMA-Gutachtens dargestellt, beträgt das Nachfragepotential im Bereich des Umlandes 35% und nimmt damit den größten Anteil ein.</p>	<p>existiert in der Braker Innenstadt das frühere Modehaus Büsing heute nicht mehr, insgesamt dürfte nach überschlägiger Einschätzung der im Stadtgebiet erwirtschaftete Einzelhandelsumsatz über alle Sortimente aktuell höher sein als im Jahr 2006.</p> <p>Die räumliche Nähe der Stadt Brake zum Vorhabenstandort wird in der Untersuchung angemessen berücksichtigt. Dabei ist anzumerken, dass die in Kap. 3.1. vorgenommene Differenzierung des Untersuchungsgebiets in drei Zonen nicht allein aufgrund von Fahrzeitdistanzen zustande kommt, sondern sich insbesondere an den zu erwartenden Marktanteilen bzw. der Kaufkraftbindung des Planvorhabens in den jeweiligen Kommunen orientiert. Die Abstufung von 1 bis 3 steht dabei für eine stetige Abnahme der Kaufkraftbindung, da hier aufgrund der vorhandenen Wettbewerbssituation auch andere Einzelhandelsstandorte von der lokalen Bevölkerung genutzt werden. Im Falle der Stadt Brake ist dies vor allem das IKEA-Einrichtungshaus in Oldenburg, welches gemessen an der Fahrzeit zwar etwas weiter als das Planvorhaben entfernt ist, aufgrund der etablierten Marktstellung</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>
--	--	---	---	--

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>2. Wettbewerbssituation bei zentrenrelevanten Randsortimenten und Möbeln Bezüglich der Wettbewerbssituation bei zentrenrelevanten Randsortimenten verweist die Stadt Brake (Unterweser) auf die erhebliche Bedeutung der zentrenrelevanten Randsortimente. Nach eigenen Angaben der Firma IKEA erzielt dieses Unternehmen seinen Hauptumsatz nicht mit Möbeln, sondern mit dem sogenannten „Randsortiment“, also mit Accessoires, Küchen- und Gebrauchsgartikeln sowie Kleinteilen.</p>	<p>des Einkaufsstandorts Oldenburg jedoch auch zukünftig von Bewohnern der Stadt Brake genutzt werden wird. Dies unterscheidet Brake bspw. von Nordenham, wo der Fahrzeitunterschied zwischen den IKEA-Standorten Bremerhaven und Oldenburg zukünftig erheblich sein wird. Die Zonierung des Untersuchungsgebiets nach Kaufkraftbindung ist darüber hinaus auch bei der Betrachtung des Nachfragepotentials in Kap. 3.2 relevant. So verfügt die Zone 3 allein aufgrund ihrer Einwohnerzahl über den höchsten Anteil aller Zonen. Es muss jedoch beachtet werden, dass hier durch das Planvorhaben nur ein deutlich geringerer Anteil des Nachfragepotentials gebunden werden kann, als in den anderen Zonen.</p> <p>Die Aussage, dass das Unternehmen IKEA seinen Hauptumsatz nicht mit Möbeln erzielt, entspricht nicht den Erfahrungen. Es ist denkbar, dass es sich hier um eine Fehlinterpretation des Umsatzes pro qm Verkaufsfläche handelt. Aus der Beschreibung der vorhabenrelevanten Einzelhandelssituation in der Stadt Brake (S. 32-33) kann in keinsten Weise auf negative Auswirkungen auf die lokale Versorgungssituation ge-</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Bei einer maximalen Verkaufsfläche von 18.000 qm im Sondergebiet Einrichtungshaus des Bebauungsplanes Nr. 444 sind insgesamt 4.600 qm Verkaufsfläche für zentralrelevante Randsortimente vorgesehen. Allein die Ausführungen der CIMA-Verträglichkeitsstudie auf Seite 33 zur Einzelhandelssituation in Brake belegen, dass insbesondere im Bereich „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ nachteilige Auswirkungen auf die EZH-Versorgungsschwerpunkte im Mittelzentrum Brake zu erwarten sind. Dieses wird auch durch die Ausführungen zur Flächenproduktivität auf Seite 39 des Gutachtens deutlich, wonach in den vorhabenrelevanten Nebensortimenten rd. 13,28 Mio. € pro Jahr erwirtschaftet werden und die Sortimente „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ hiervon den größten Anteil ausmachen. Hinzu kommt die große Flächenproduktivität des Planvorhabens, die laut Gutachten deutlich oberhalb der Werte großflächiger Möbelhäuser anderer Betreiber liegt. Diese Einschätzung belegt die vorgenannte Aussage, dass das Unternehmen IKEA den Großteil des Umsatzes durch die Rand-/Nebensortimente generiert.</p> <p>Im Bereich des Marktsegments Möbel ist darauf hinzuweisen, dass am Standort Brake eine Unterversorgung bereits besteht. Dieser Status wird</p>	<p>geschlossen werden. Für genannte Sortimente „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ ergibt sich lediglich die Schlussfolgerung, dass die Stadt Brake mit rd. 3.165 qm Verkaufsfläche und einem derzeitigen Einzelhandelsumsatz von rd. 3,4 Mio. € aktuell über ein nicht unerhebliches eigenes Einzelhandelsangebot verfügt. Dies gilt sowohl in Relation zum Planvorhaben (rd. 1.450 Verkaufsfläche/ rd. 3,8 Mio. € Umsatz), als auch zu anderen Kommunen wie bspw. Nordenham (rd. 3.110 qm Verkaufsfläche/ rd. 3,4 Mio. € Umsatz), Bremervörde (rd. 1.665 qm Verkaufsfläche/ rd. 2,5 Mio. € Umsatz) oder Osterholz-Scharmbeck (rd. 1.795 qm Verkaufsfläche/ rd. 3,0 Mio. € Umsatz). Inwieweit sich daraus nachteilige Auswirkungen i. S. von Umsatzverlusten ergeben, lässt sich allein aus den Ergebnissen der Berechnungen in Kap. 4.2 und 4.3 ableiten. Bezüglich der Angebotssituation im Sortiment Möbel ist zu erwähnen, dass diese in hohem Maße durch das Vorhandensein zweier großflächiger Einrichtungshäuser in der nahe gelegenen Stadt Nordenham beeinflusst wird, welche insbesondere auch Kunden aus Brake ansprechen. Durch die langjähri-</p>	

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>durch die Ansiedlung dieses Einrichtungshauses zu Lasten der derzeit ungenügenden Braker Angebotsstruktur im Bereich Möbel verfestigt. Auch dieses lässt sich mit dem sehr gut verkehrlich erreichbaren Standort in einer Entfernung von ca. 32 km begründen.</p> <p>3. Durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung Das CIMA-Verträglichkeitsgutachten führt auf Seite 41 aus, dass rd. 69% des prognostizierten Planvorhabenumsatzes durch Umverteilung derzeitiger Einzelhandelsumsätze innerhalb des Untersuchungsgebietes generiert werden und somit als Verdrängung für dortige Bestandsbetriebe zu werten sind. Das großräumige Umland, also die Zone 3 innerhalb welcher sich auch die Stadt Brake befindetet, weist mit einem absoluten Wert</p>	<p>ge räumlich-verkehrliche Trennung der beiden Weserseiten, welche erst mit Eröffnung des Wesertunnels aufgehoben wurde, bestehen hier etablierte Einkaufsbeziehungen. Mit der Ansiedlung des SB-Möbelfachmarkts Dänisches Bettenlager ist es der Stadt Brake seit 2006 allerdings gelungen, ihr eigenes Angebot im Sortiment Möbel zu verbessern. Für die darüber hinausgehende Ansiedlung eines vollwertigen Einrichtungshauses bestehen aufgrund der geringen Größenordnung des Mittelzentrums Brake von ca. 15.000 Einwohnern sowie der starken Wettbewerbsposition des wesentlich größeren Mittelzentrums Nordenham (ca. 26.000 Einwohner) grundsätzlich ungünstige Rahmenbedingungen.</p> <p>Aus den in Kap. 4.2 ausgewiesenen Anteilen der Umsatzherkunft kann nicht unmittelbar auf potentiell nachteilige Auswirkungen auf den Bestand geschlossen werden, da dazu ein Vergleich mit Bestandsumsätzen notwendig ist. Dieser erfolgt in Kap. 4.3, zzgl. einer Erläuterung der Methodik im ersten Absatz des Kapitels. Der durch die Stadt Brake geäußerte Vorwurf einer „pauschalen Aussage“ zu Umverteilungsef-</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>von ca. 13,43 Mio. € den größten Anteil an der Umsatzherkunft auf (26,4%). Insbesondere für die kleinteilige Verkaufsstättenstruktur in der Stadt Brake in den betroffenen Warensortimenten sind daher aus unserer Sicht nachteilige Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Die Werte des Gutachtens zu den spezifischen Umverteilungsumsätzen bezogen auf die einzelnen Sortimente im Bereich der Stadt Brake, die weit unterhalb der angesetzten Erheblichkeitsschwelle des CIMA-Verträglichkeitsgutachtens von 10% liegen, sind aus unserer Sicht kein ausreichendes Indiz dafür, dass es nicht zu relevanten Umverteilungen, d.h. einem Kaufkraftabfluss zu Ungunsten der Stadt Brake, kommt. So wird auf den Seiten 44/45 des Gutachtens aufgeführt, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort zu erfolgen hat und hierbei zu bedenken ist, dass ein Umsatzrückgang an einem Standort nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist. Insbesondere Standorte, an denen schon Trading-Down-Effekte zu beobachten seien, sollten hier anders bewertet werden. Trotz dieser Aussage im Gutachten bleibt es bei der pauschalen Anwendung der 10%-Regel aus der aktuellen Rechtsprechung. Hierzu passt die ebenso pauschale Aussage auf Seite 43 des Gutachtens, dass die Ortszentren und Innenstädte in den Zonen 2 und 3 mit Umsatzanteilen von max. 2,6% auch bei den</p>	<p>fekten beruht daher auf einer falschen Lesart des Gutachtens, da diese erst auf den Folgeseiten thematisiert werden.</p> <p>Für mögliche Belange der Stadt Brake ist in der tabellarischen Darstellung auf S. 41 zudem nicht der Umsatzanteil der gesamten Zone 3 von rd. 13,43 Mio. €, sondern nur der Umsatzanteil aus dem eigenen Stadtgebiet relevant. Mit einem absoluten Wert von rd. 0,27 Mio. € handelt es sich dabei lediglich um rd. 0,6 % des gesamten Vorhabenumsatzes. Für die gesamte Zone 3 ist zudem zu erwähnen, dass sich der hohe Umsatzanteil von rd. 26,4 % mehrheitlich durch Umsatzumverteilungen in Lamstedt und Osterholz-Scharmbeck ergibt, da hier konkurrierende Einrichtungshäuser angesiedelt sind.</p> <p>Bei der Bewertung der in Kap. 4.3 berechneten Umsatzumverteilungsquoten, also der prozentualen Umsatzverluste der jeweiligen Betrachtungsstandorte, muss zunächst erwähnt werden, dass sich die Einbußen für den gesamten Einzelhandel der Stadt Brake mit rd. 0,27 Mio. € auf einem sehr geringen Niveau bewegen, welches bereits unabhängig vom Vergleich mit dem Bestandsumsatz im Rahmen üblicher</p>	

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>vorhabenrelevanten Randsortimenten nur eine untergeordnete Rolle spielen. Selbst bei der für die Stadt Brake prognostizierten Umverteilungsquote – bezogen auf alle vorhabenrelevanten Sortimente in beiden betrachteten Teilräumen – von 2,5% sind erhebliche negative Auswirkungen im Bereich der Stadt Brake zu befürchten. Die Aussagen des CIMA-Gutachtens zum Umland, nach denen bezogen auf die Innenstädte, die selbst bei über 10%iger Umverteilung als nicht strukturell bedroht eingestuft werden, erscheint aus unserer Sicht ebenfalls viel zu pauschal.</p> <p>Das Ergebnis des Gutachtens, dass das Planvorhaben in dem geplanten Verkaufsflächenumfang daher eindeutig verträglich eingestuft wird und keine nachhaltigen negativen Auswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, erstaunt bei einer Betrachtung der Aussagen zu den Auswirkungen auf die einzelnen Zonen nicht. Festzustellen ist aber, dass insbesondere eine verringerte Gesamtgröße der Randsortimente die nachteiligen Auswirkungen auf Einzelhandelsstandorte in der Region – und hiermit auch auf die Stadt Brake – deutlich reduzieren würde.</p>	<p>Marktschwankungen liegt. Vergleichbare Umsatzverlagerungen entstehen z. B. auch bei der Neueröffnung bzw. Schließung eines kleinen oder mittleren Fachgeschäfts. Für die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Brake liegt der absolute Umsatzverlust lediglich bei rd. 0,03 Mio. €, während rd. 0,24 Mio. € im übrigen Stadtgebiet mit dem Fachmarktstandort Weserstraße umverteilt werden. Aus den Diagramm-Darstellungen des Kap. 4.3.2 sowie den tabellarischen Darstellungen des Kap. 6.3 geht hervor, dass die Innenstadt bei Umsatzumverteilungsquoten von max. 2,6 % je Einzelsortiment (0,02 Mio. € absolut) durch das Planvorhaben kaum tangiert wird. Die Werte liegen so deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten Schwelle von 10 %, dass eine vertiefende Diskussion über mögliche städtebauliche Auswirkungen aufgrund absatzwirtschaftlicher Effekte aus gutachterlicher Sicht in keinsten Weise notwendig ist und völlig unverhältnismäßig wäre. Auch für das sonstige Stadtgebiet sind die Umsatzumverteilungsquoten mit 6,1 %, 4,2 %, 3,8%, 2,7 %, 1,3 % und 0,6 % je Einzelsortiment so gering (max. 0,10 Mio. € absolut), dass keine bedeutenden</p>	

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Im Ergebnis stellen wir damit für den Bereich der Stadt Brake fest, dass insbesondere die Auswirkungen im Bereich der Rand-/Nebensortimente einen weiteren relevanten Kaufkraftabfluss bedeuten werden. Damit erfüllt die Bauleitplanung der 13. FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 444 nicht der Vorgabe des § 2 Abs. 2 BauGB bezüglich der Abstimmung benachbarter Gemeinden. Die Stadt Brake wird bei einer Beibehaltung der vorgesehenen Inhalte der Bauleitplanung in der Aufrechterhaltung ihrer mittelzentralen Funktion innerhalb des Landkreises Wesermarsch bezüglich ihrer Versorgungssituation behindert, da zu befürchten ist, dass die im Stadtgebiet befindlichen Versorgungsbereiche weiter nachhaltig geschwächt werden.</p>	<p>absatzwirtschaftlichen Effekte, d.h. Betriebsschließungen o. Ä. zu erwarten sind. Die Befürchtung eines Verlustes der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Brake entbehrt daher jeglicher Grundlage.</p> <p>Der erwartete Kaufkraftabfluss ist gutachterlich festgestellt und bewertet worden. Relevante Auswirkungen auf die Innenstadt von Brake oder auf das umliegende Stadtgebiet sind in keiner Sortimentsgruppe festgestellt worden. Dem formellen Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist durch die Beteiligung im Rahmen der Offenlage Genüge getan.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>
2.16	<p>Landkreis Cuxhaven Amt Bauaufsicht und Regionalplanung 27470 Cuxhaven</p> <p>Schreiben vom 08.07.2013</p>	<p>Der Landkreis Cuxhaven nimmt zur o.g. Planung wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Regionalplanung</u></p> <p>Generell ist die Ansiedlung einer Ikea-Filiale in Bremerhaven zu begrüßen. Es ist jedoch bedauerlich, dass kein integrierter Standort gefunden werden konnte. Ein Standort im Bremerhavener</p>	<p>Bei der Standortwahl waren neben den verkehrstechnischen Aspekten, die Verfügbarkeit sowie die Flächengrößen und die topographischen Beschaffenheiten</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Stadtgebiet ist durch die Bremerhavener Funktion als Oberzentrum einem Standort in den Umlandgemeinden eindeutig vorzuziehen. Die Randlage der gewählten Standortalternative 1 (nicht etwa an der Stadtgrenze sondern insbesondere losgelöst von restlichen Siedlungsgebiet) ist dabei aber nur formell „besser“ als ein Standort in den Umlandgemeinden. Daher ist es nicht ganz nachvollziehbar, warum die Einhaltung des Integrationsgebotes nicht Voraussetzung für die Eignung der Standortalternativen war.</p> <p>Beim Vergleich der drei Standortalternativen ist die Nähe zur Bremerhavener Stadtmitte und den Wohnsiedlungsschwerpunkten unberücksichtigt geblieben. Unter diesen Gesichtspunkten wären die Standorte Grimsbystraße und Geestemünde deutlich besser geeignet. Ohnehin scheint die Variantenentscheidung fast ausschließlich auf Grundlage verkehrlicher Kriterien getroffen worden zu sein; andere städtebauliche und vor allem naturschutzfachliche Argumente sucht man vergebens.</p>	<p>der potenziellen Standorte relevant. Da nach Prüfung dieser Kriterien kein anderer Standort in Bremerhaven für die Ansiedlung des Möbelhauses in Frage kam, erübrigten sich weitergehende Untersuchungen zur Standortentscheidung.</p> <p>Zu beachten bleibt, dass bei dem Sortimentsschwerpunkt Möbel die Anfahrt der Kunden größtenteils per Pkw erfolgt und eine verkehrstechnisch sichere und problemfreie Erschließung gewährleistet sein muss.</p> <p>Der Standort Geestemünde stellte sich durch die Anforderungen an die Größe des Einrichtungshauses und den Flächenzuschnitt als ungeeignet heraus. Die damit verbundenen Auswirkungen auf das weitere Straßennetz sowie die Erschließungsqualität wurden gutachterlicherseits als unbefriedigend erachtet.</p> <p>Der Standort Grimsbystraße liegt nah der Anschlussstelle Bremerhaven-Mitte, kann jedoch nicht problemfrei erreicht werden. An diesem Standort könnte eine sichere Anbindung nur über umfangreiche Umbaumaßnahmen der Zuwegung erreicht werden.</p>	

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Insgesamt wird aus Sicht der Regionalplanung die Standortentscheidung aus den zuvor geschilderten Gründen kritisch gesehen. Dennoch ist eine Ansiedlung am gewählten Standort immer noch besser, als auf die Ansiedlung grundsätzlich zu verzichten.</p> <p><u>2. Wasserwirtschaft:</u> Für die Einleitung des Oberflächenwassers ist eine Einleitungserlaubnis nach §8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich.</p> <p>Es wird gebeten, folgende Hinweise in die Planung aufzunehmen: Es ist davon auszugehen, dass durch die Maßnahmen in der Rohrniederung die Entwässerung des Kreisgebietes Cuxhaven über Bremerhavener Gebiet nicht beeinträchtigt wird. Die Einleitungsmengen in das Gewässer II. Ordnung Rohr des Unterhaltungsverbandes Nr. 80 Lune sollte zumindest bis zur Landesgrenze Bremerhaven mit dem Verband abgesprochen werden.</p> <p><u>3. Agentur für Wirtschaftsförderung:</u> Die Wirtschaftsförderung des Landkreises Cuxha-</p>	<p>Bei dem jetzigen Plangebiet handelt es sich um einen aus städtebaulicher Sicht durchaus sinnvollen Standort, da eine sehr gute Erreichbarkeit ohne eine Belastung von Wohngebieten oder städtischen Bereichen gegeben ist. So werden Belastungen durch Emissionen von der Bewohnerschaft ferngehalten. Zudem besteht ein Anschluss an das westlich gelegene Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet und somit an bestehende Einzelhandelskonzentrationen.</p> <p>Die Einleitungsmengen in die Rohr sind künftig geringer als der natürliche Abfluss vom Gelände.</p> <p>Die Ableitung des Niederschlagswassers im SO-Gebiet erfolgt zunächst über einen Regenbehandlungsschacht in ein offenes naturnahes Regenrückhaltebecken mit Dauerstau und von hier aus gedrosselt mit einem Abfluss der sich aus dem Berechnungsregen $q = (1,5l/s*ha)$ ergibt, über den vorhandenen Graben in die Rohr. Da mit diesen Maßnahmen weniger als der natürliche Abfluss vom Gelände abgeleitet wird, ergeben sich somit keine Auswirkungen für das Gewässer.</p> <p>Es wird auf Punkt 1. verwiesen, in dem die Standortwahl erläutert wird. Neben</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>ven begrüßt in der Regel die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben, die den örtlichen oder regionalen Arbeitsmarkt und somit das Steueraufkommen für die betreffende Kommune stärken. Dies gilt im Prinzip selbst bei wie im vorliegenden Fall – Ansiedlungen direkt an der Bremerhavener Gemeindegrenze, die primär „den Nachbarn“ nutzen, mögliche Belastungen aber auch auf Kreisgebiet haben. Es fällt auf, dass sämtliche Gutachten und Betrachtungen, die der Findung der Örtlichkeit dienen und nun als Begründung für die anvisierte Standortwahl innerhalb Bremerhavens erhalten müssen, stets nur oder zu mindestens sehr primär die Gesamt-Bremerhaven-Sicht berücksichtigen. Standortalternativen auf Landkreisgebiet, die es nach hiesiger Auffassung in allen drei Nachbargemeinden Langen, Schiffdorf und Loxstedt bei hervorragender Verkehrsanbindung in voll erschlossenen Gewerbegebieten zu attraktiven Preisen gäbe, wurden offensichtlich nicht betrachtet – aus Bremerhavener Sicht verständlich – da dann möglicherweise die „Premiumsiedlung IKEA“ außerhalb Bremerhavens stattfinden würde. Was den Effekt auf den Arbeitsmarkt betrifft, würden die derzeit betriebenen Ansiedlungsplanungen bei Realisierung sicherlich auch positive Effekte für die umliegenden Landkreiskommunen haben. Sie fallen jedoch geringer, als dies bei Ansiedlungen in einer dieser Kommunen der Fall wäre.</p>	<p>diesen Kriterien spielt die Funktion Bremerhavens als Oberzentrum für die Ansiedlung eine entscheidende Rolle. Das geplante Einrichtungshaus dient in erster Linie dem Lückenschluss nordöstlich von Bremen bei gleichzeitiger Entlastung der bestehenden Standorte v. a. zu Spitzenzeiten (Parkplatzbelegung, Staus bei Zu- und Abfahrt, Wartezeiten an Kassen und für Informationen/ Beratung, fehlende Artikel im SB-Möbellager). Das Unternehmen IKEA hat auch im Einzugsgebiet Bremerhaven seinen eigenen Kundenkreis (Zielgruppe), der ansonsten weitere Anfahrtswege zu den Standorten Oldenburg, Bremen oder Hamburg in Kauf nehmen müsste.</p>	

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------	-------------------------	--	--

		<p>Aus übergeordneter regionalstruktureller Sicht wird das Vorhaben der IKEA-Firmengruppe in Bremerhaven insgesamt auch aus Landkreissicht begrüßt. Der große positive Steuereffekt für Bremerhaven wird infrage gestellt, da IKEA bekannterweise europaweit firm in Steueroptimierung ist.</p> <p>Neben den positiven Arbeitsmarkteffekten werden insbesondere für die unmittelbar an Bremerhaven angrenzen Gemeinden vom Landkreis Cuxhaven auch Negativauswirkungen erwartet. So ist sowohl mit einer wachsenden Verkehrsbelastung auf den vorhandenen Zufahrtswegen zu rechnen (laut Untersuchung ist aktuell die Weserstraße aus Richtung Süden von Loxstedt kommend Haupteinfallsstraße für das südliche Bremerhaven), wie auch mit einem gewissen Verdrängungswettbewerb im Landkreis für Betriebe der Möbelbranche (Schiffdorf, Bad Bederkesa, Lamstedt). Ferner könnten wegen der beliebten, konkurrenzlos preiswerten IKEA-Gastronomie möglicherweise gleichartige Betriebe in der Landkreis-Umgebung negativ betroffen sein. Anzunehmen ist außerdem, dass sich im Firmenumfeld von IKEA weitere Ansiedlungen ergeben, die ebenfalls die Gewerbe- und Geschäftsentwicklung nicht nur innerhalb der Bremerhavener Stadtgrenzen, sondern auch von Landkreisgemeinden beeinflussen könnten.</p> <p>Dies vorausgeschickt muss der Planbeschreibung</p>	<p>IKEA zahlt an allen Standorten Gewerbesteuern vor Ort, dies wird auch in Bremerhaven so sein.</p> <p>Die „Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 444 „B 71 Frederikshavner Straße / B 6 Weserstraße“ in Bremerhaven – Wulsdorf“, BPR Beraten Planen Realisieren, Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner, 27.03.2013 weist eine Verträglichkeit des öffentlichen Straßennetzes aus.</p> <p>Die IKEA-Gastronomie wird erfahrungsgemäß weitestgehend von den Kunden des Einrichtungshauses während der Zeit des Besuchs/Einkaufs genutzt.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>
--	--	---	---	---

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>allerdings eine gründliche Recherche mit aus ökonomischer Sicht nachvollziehbarer Sachabwägung bescheinigt werden.</p> <p><u>4. Ergänzende Hinweise:</u> Zum Gutachten der CIMA wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Cuxhaven in der Innenstadt mit Möbel Heitzer über ein Möbelhaus verfügt, welches im CIMA-Gutachten nicht aufgeführt wird.</p> <p>Die verkehrliche Machbarkeitsstudie (Anlage 08) konnte im Rahmen der im Internet zu Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung wegen einer fehlerhaften Datei nicht geöffnet werden.</p>	<p>Das in der Stadt Cuxhaven innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs angesiedelte Möbelhaus Heitzer taucht aufgrund einer fehlerhaften Übertragung der Bestandsdaten hinsichtlich Verkaufsfläche und Umsatz innerhalb sämtlicher tabellarischer Darstellungen nicht auf, da der Betrieb einer falschen Gemeinde zugeordnet wurde. Bei der grafischen Darstellung der Wettbewerbsübersicht im Möbeleinzelhandel in Kap. 3.7 taucht der Betrieb jedoch auf (einziges Einrichtungshaus in Cuxhaven mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche). Bei der Ermittlung der Umsatzherkunft in Kap. 4.2 ist der Umsatzanteil des Betriebs unter der Kategorie „Sonstige Orte“ eingeordnet. Richtigerweise wäre also der Umsatzanteil der Innenstadt von Cuxhaven etwas höher und jener der „Sonstigen Orte“ etwas niedriger.</p> <p>Bei der Darstellung und Bewertung der Umsatzumverteilungsquoten in Kap. 4.3 würde sich für die Innenstadt von Cuxhaven eigentlich eine Quote ergeben, welcher sich allerdings ausschließlich</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>auf einen Einzelbetrieb beziehen würde. Nach überschlägiger Einschätzung ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der vom Planvorhaben deutliche Abweichung hinsichtlich des Warenangebots und der Zielgruppenorientierung (eher hochpreisige Möbel, hohe Beratungs- und Servicekompetenz) insgesamt nur eine geringe Wettbewerbsüberschneidung zu IKEA ergibt. Der daher verhältnismäßig hohe Umsatz des Einrichtungshauses im Sortiment Möbel dürfte in Relation zum entstehenden Verdrängungsumsatz nach überschlägiger Einschätzung zu einer Umsatzumverteilungsquote im Bereich von ca. 5 % führen. Städtebauliche Negativauswirkungen, d.h. in diesem Fall die konkrete Schließung des Betriebs sind aufgrund der durch das Planvorhaben in Bremerhaven entstehenden Umsatzverluste nicht zu erwarten. Da es sich bei Möbel Heitzer um das einzige vollsortimentierte Möbelhaus in Cuxhaven und der nahen Umgebung handelt, verfügt der Betrieb insgesamt über eine stabile Marktposition.</p>	

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------	-------------------------	--	--

2.17	<p>NABU Landesverband Bremen e.V. Contrescarpe 8 28203 Bremen</p> <p>Schreiben vom 09.07.2013</p>	<p>Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zum o.a. Verfahren, wir nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Der NABU lehnt weiterhin eine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet Rohrniederung und eine Aufhebung des Landschaftsschutzes auf der Fläche des B-Planes 444 ab. Derzeit sind die Kompensationsflächen der B71n ein Wiesenvogelbrutgebiet von nationaler Bedeutung. Durch ein „Sondergebiet Einrichtungshaus“ würden die Brutplätze von Kiebitz, Wiesenpieper und Rohrweihe vernichtet bzw. in einem Maße gestört, dass das Gebiet bestenfalls noch landesweite Bedeutung hätte. Auch die enorme Zerschneidungswirkung eines Fachmarktes zu den bestehenden Ausgleichsflächen zwischen Hornbach und der B6 wird für viele Arten zu einem unüberwindbaren Hindernis werden. Dieses letzte halbwegs großflächige Feuchtwiesengebiet Bremerhavens bedarf eher einer wirklichen Durchsetzung und Umsetzung der Ausgleichsziele der B71n als einer erneuten Flächeninanspruchnahme.</p> <p>Die Versiegelung und Überbauung von 7,05ha des LSG's Rohrniederung ist ein schwerwiegender Eingriff. Gleichzeitig erkennt auch der NABU an, dass eine IKEA-Ansiedlung für die Stadt Bremerhaven, ihre Wirtschaftskraft und Standortattraktivität ein Gewinn wäre. Eine Ansiedlung mit</p>	<p>Die bestehenden Vorgaben zum Ausgleich der B 71n sind auch in diesem Planverfahren von gutachterlicher Seite berücksichtigt worden. Es erfolgen naturschutzfachliche und artenschutzfachliche Maßnahmen, um die Flächeninanspruchnahme auszugleichen. Auch über das rechtlich notwendige Maß hinaus wird es weitere Aufwertungen geben, die in dem zum Bebauungsplan gehörenden Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt sind.</p> <p>Die Flächeninanspruchnahme beträgt 6,3 ha.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>
------	---	---	--	---

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Zustimmung des NABU kann jedoch nur dann erfolgen, wenn für die Natur an anderer Stelle ein wirklicher Gewinn steht. Die Gefahr, dass aufgrund des Flächenverlustes und der Scheuchwirkung des Fachmarktes die gesamte Rohrniederung als weite und offene Landschaft entwertet wird und sie unter eine kritische Flächengröße für Wiesenvögel sinkt, ist groß.</p> <p>Zuallererst fordert der NABU, dass die gesamte LSG-Fläche, zumindest aber die 88 ha im Eigentum der BIMA und die stadteigenen Flächen, auf eine private und unabhängige Naturschutzstiftung übertragen werden. Nur über das Eigentum der Flächen kann sichergestellt werden, dass auch in mehreren Jahrzehnten keine weiteren Flächen im LSG für Bauvorhaben genutzt werden. Desweiteren muss die Pflege und Erschließung des Schutzgebietes für eine sanfte Naherholung sichergestellt werden.</p> <p>Es muss geklärt werden, wieso in den Unterlagen der Seestadt Bremerhaven von einer Flächeninanspruchnahme von 7,05 ha ausgegangen wird, der Landschaftsschutz jedoch nur auf „ca. 6,3 ha“ aufgehoben werden soll.</p> <p>Bei dem vorgelegten Projekt zeigt sich die systematische Schwäche des Wertstufen-Ansatzes der Handlungsanleitung in gravierender Weise: Aus</p>	<p>Anstelle eines Erwerbs der Fläche von den Grundstückseigentümern BIMA, BEA und Stadtgemeinde Bremen werden Nutzungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern über die externen Kompensationsmaßnahmen abgeschlossen, die größtmögliche Sicherheit zur Herstellung der Kompensationen und der dauerhaften Pflege dieser Flächen bieten. Zudem sollen mit den Grundstückseigentümern grundbuchliche Sicherungen für den Fall der Veräußerung der Flächen vereinbart werden.</p> <p>Die Herausnahme aus dem LSG umfasst ausschließlich die Sondergebietsflächengröße von 6,3 ha. Die umgebenden Rad-, Fuß- und Wirtschaftswege, wie auch die B71 verbleiben im LSG.</p> <p>Die Flächeninanspruchnahme von 7,05 ha entfällt nicht in vollem Umfang auf Feuchtwiesen. Zählt man den</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>der flächigen Vernichtung von 7,05 ha Feuchtwiese mit Blänken und Kiebitzbrut können dank Pflanzung von Grenzhecken und wertfreien Stückelbiotopen als Emissionsabstandsgrün noch 4,57 Flächenäquivalente „recycelt“ werden. Eine wirkliche Funktion für die Natur erfüllen die Maßnahmen nicht und sollten ehrlicher Weise nicht in die Eingriffsbilanz einbezogen werden.</p> <p>Schwerwiegender ist jedoch der der Logik der Handlungsanleitung folgende Ansatz, dass nicht das naturschutzfachlich Sinnvolle sondern die höchsten Wertstufensprünge in der Planung Priorität erfahren. So werden die mit höchsten Wertstufen angenommenen BimA-Flächen südlich der Rohr fast nicht für Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt, da hier keine Wertstufensprünge mehr erreichbar sind. Wir wünschen uns hier weiterhin eine mutigere Planung, die der Rohr neue Mäander und den Wiesenflächen neue Blänken beschert. Immerhin sind vermutlich die vorhandenen Blänken auf der Ansiedlungsfläche für die beiden Kiebitzbruten ungewöhnlich nah an der B6 verantwortlich. Hier wird die Chance vertan, über die Verpflichtung zur Vernässung aus der B71n-</p>	<p>Sumpfbereich auf der Eingriffsfläche hinzu, so entfallen auf feuchte Grünländer lediglich 2,40 ha. Die Abstandspflanzungen sind nicht nur als „Emissionsabstandsgrün“ vorgesehen, sondern dienen auch der Verminderung optischer Auswirkungen. Da gerade Wiesenbrüter wie Kiebitz und Feldlerche weniger gegenüber Lärm als auf optische Reize, und hier insbesondere auf unregelmäßige Ereignisse wie Radfahrer/Fußgänger, empfindlich reagieren, kommt der Pflanzung vor allem in Bezug auf den Radweg eine hohe Bedeutung zu.</p> <p>Die Handlungsanleitung ist das in Bremen gültige Anwendungsverfahren zur Abhandlung der Eingriffsregelung. Hohe Wertstufen besitzen auch eine entsprechend hohe Bedeutung für den Naturschutz, so dass diese Flächen nicht oder kaum noch aufwertbar sind. Weitere Maßnahmen würden für andere hochwertige Funktionen dieser Flächen einen Eingriff bedeuten. Deshalb können weitere Maßnahmen für den Naturschutz nur dort umgesetzt werden, wo ein Aufwertungspotenzial der Flächen besteht.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Kompensation hinaus auch der Rohr wertvolle Nebengewässer zu schenken. Die Flächen und Maßnahmen auf der Luneplate sind bestenfalls Ersatzmaßnahmen und kommen der eigentlichen Rohrniederung kaum zugute.</p> <p>Im Baugrund- und Gründungsgutachten wird beschrieben, dass die Verkehrsflächen ab NN-1,50m etwa 2,80m hoch aufgebaut werden sollen. Damit sind für den Bau Grundwasserabsenkungen notwendig, deren Beschreibung in Art und Umfang wir nicht finden konnten. Wir weisen darauf hin, dass die Rohrniederung aufgrund ihrer hohen (Grund-) Wasserstände naturschützerisch wertvoll ist. Eine Grundwasserabsenkung lehnen wir ab.</p> <p>Im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) findet sich auf S. 26 der Plan, gefährdete Pflanzen auf „geeignete Kompensationsflächen“ umzusetzen. Wo sind diese Flächen zu finden?</p> <p>Laut S. 33 LBP, Tab. 11 sollen „baubedingte Flächenbeanspruchungen und Störwirkungen möglichst auf das spätere Sondergebiet“ beschränkt werden. Wir lehnen jede baubedingte Flächenbeanspruchung außerhalb des Baugebietes ab.</p>	<p>Die Gründung der Gebäude erfolgt über Ortbetonrammpfähle, für die keine Grundwasserabsenkung erforderlich ist. Für die übrigen Verkehrsflächenaufbauten erfolgt die Auffüllung mittels verdichtungsfähigen Füllboden (Sand) und Schottertragschichtaufbauten der befestigten Fläche.</p> <p>Geeignete Kompensationsflächen stellen die entlang der Rohr vorhandenen Feucht- bzw. Nasswiesenbereiche dar. In der Karte 2 des LBP sind die entsprechenden Bereiche dargestellt („Extensivierung von artenarmen und intensiv genutzten Grünlandflächen“ und Entwicklung von Sumpf- und Feuchtgrünlandstandorten“).</p> <p>Der Baubereich wird auf das Sondergebiet und die öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Auf S. 49 des LBP wird der „Teilrückbau der Brückenbauwerke“ versprochen. Wir begrüßen diesen Ansatz sehr, benötigen aber eine Konkretisierung des Plans. In welchem Umfang sollen die Brücken rückgebaut werden?</p> <p>Die auf S. 50 geplante Einschränkung der Beweidung allein auf Rinder halten wir für nicht hilfreich. So wäre eine herbstliche Nachweide z.B. mit Schafen nicht schädlich. Entscheidend ist die Dauer der (Herbst)-Beweidung unabhängig von der Tierart. Wer weiß, welche Optionen in Zukunft genutzt werden müssen, um die Flächen überhaupt in der Pflege zu halten? Deshalb sollte eine solche Einschränkung nicht in einem LBP festgelegt werden, sondern über das Management der Flächen erfolgen und diesem ein wenig „Beinfreiheit“ lassen.</p>	<p>Es handelt sich um den Rückbau der alten Fußgänger- und Radfahrer-Brücke der Lindenallee.</p> <p>Der Einwendung kann gefolgt werden. Bei einer Schafbeweidung ist eine Nachmahd erforderlich, damit die Flächen kurzrasig in den Winter gehen.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p>
2.18	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Postfach 2545 26015 Oldenburg</p> <p>Schreiben vom 09.07.2013</p>	<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 6. Juni 2013, mit dem Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit geben, zu dem oben genannten Planvorhaben der Seestadt Bremerhaven Stellungnahme zu nehmen.</p> <p>Die Seestadt Bremerhaven plant die Ansiedlung eines Einrichtungshauses mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 24.000 qm. Dafür soll ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ festgesetzt werden. Es dient der Unterbringung eines Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von maximal 18.000 qm. Zulässig sollen fol-</p>	/	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>gende Sortimente mit der angegebenen maximalen Verkaufsfläche (VK) sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Möbel max. 13.400 qm VK • Gardinen, Heimtextilien max. 815 qm VK • Spielwaren max. 105 qm VK • Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat max 1.450 qm VK • Teppiche max. 570 qm VK • Elektrogeräte, Leuchten max. 680 qm VK • Pflanzen, Gartenbedarf max. 780 qm VK • Lebensmittel max. 100 qm VK • Waren aller Art max. 100 qm VK <p>Die Oldenburgische IHK äußert sich zu dem Planvorhaben wie folgt:</p> <p>1. Wir begrüßen grundsätzlich, dass das Vorhaben hinsichtlich seiner städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit analysiert wurde. Die Analyse-Ergebnisse hat die CIMA Beratung + Management GmbH mit dem „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines IKEA-Möbelhauses in der Stadt Bremerhaven unter besonderer Berücksichtigung der regionalen Auswirkungen“ (CIMA 2012), Stand November 2012, vorgelegt.</p> <p>Der Gutachter kommt darin zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB und des §11 Abs. 3 BauNVO verträglich sei. Wesentliche oder strukturschädigende Auswirkungen seien weder in den zentralen Versor-</p>	<p>Die maßgeblichen Sortimentsbereiche sind gutachterlich untersucht und bewertet worden („Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines IKEA-Möbelhauses in der Stadt Bremerhaven“, CIMA Beratung und Management GmbH, 15.11.2012). Das Ergebnis zeigt, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht entstehen.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>gungsbereichen der Stadt Bremerhaven, noch in den untersuchten Zentren des Umlands zu erwarten (vgl. CIMA 2012, S.53).</p> <p>Diese Auffassung teilen wir nicht. Aus unserer Sicht ist nicht ausgeschlossen, dass von dem Vorhaben in einzelnen Sortimentsbereichen schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Umlandgemeinden ausgehen.</p> <p>2. Die Frage, ob „schädliche Auswirkungen“ vorliegen, kann nicht sachgerecht durch das Erreichen von bestimmten ermittelten Umsatzverteilungsquoten bzw. Kaufkraftabflüssen beantwortet werden (in diesem Sinne wohl auch der Gutachter, vgl. CIMA 2012, S.44 f.).</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind zunächst ökonomische Zusammenhänge zu ermitteln und anschließend hinsichtlich ihrer städtebaulichen Relevanz zu bewerten (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 CN 3.08).</p> <p>Für die Innenstadt der Stadt Nordenham werden beispielsweise bei den besonders zentrenrelevanten Sortimentsgruppen „Gardinen, Heimtextilien“ und „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ Umsatzverteilungsquoten von 10,5 bzw. 6,6 Prozent erwartet (vgl. CIMA 2012, S 48 ff.).</p>	<p>Umverteilungsquoten und Kaufkraftabflussberechnungen sind nachweisbare, wissenschaftlich und gerichtlich anerkannte Methoden.</p> <p>Die Bewertung möglicher schädlicher Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bzw. § 11 Abs. 3 BauNVO wird in der Untersuchung in einem angemessenen Maße vorgenommen. Dabei werden sowohl rein quantitative ökonomische Effekte (Umsatzumverteilungsquoten) dargestellt als auch qualitative Argumente eingebracht. Letztere ergeben sich dabei auch aus der Beschreibung der aktuellen Bestandssituation in den Kap. 3.3 bis 3.5., wo bedeutende vorhabenrelevante Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen konkret benannt werden und der Einkaufsstandort hin-</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Zur Sortimentsgruppe „Gardinen, Heimtextilien“ führt der Gutachter dazu aus: „Für die Innenstädte des Umlands sind infolge der ermittelten Umsatzumverteilungen ebenfalls keine städtebaulichen Effekte zu erwarten. Zwar wird in den Städten Nordenham (10,5% bei ‚Gardinen, Heimtextilien‘) [...] der abwägungsrelevante Schwellenwert in jeweils einem Einzelsortiment überschritten, jedoch liegen die Quoten aller anderen tangierten Sortimente unterhalb von 7%. Die Gefahr einer eventuellen strukturellen Schwächung des jeweiligen Zentrums besteht daher aus Sicht der CIMA nicht“ (CIMA 2012, S. 51).</p> <p>Aus unserer Sicht greift dies zu kurz. Die städtebauliche Relevanz und die städtebaulichen Auswirkungen der einen Sortimentsgruppe sollten nicht mit dem Hinweis darauf bewertet werden, dass andere Sortimentsgruppen weniger stark betroffen seien. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist nicht nur der Versorgungsauftrag eines zentralen Versorgungsbereiches generell in den Blick zu nehmen, sondern auch hinsichtlich einzelner Branchen (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07).</p> <p>Aus diesen Gründen sollte der Gutachter im Sinne der Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichtes</p>	<p>sichtlich Eigenschaften und Zielgruppenorientierung beschrieben wird. So wird etwa differenziert, ob für die vorhabenrelevanten Sortimente bedeutende inhabergeführte Fachgeschäfte vorhanden sind, welche evtl. eine Magnetfunktion für das Zentrum übernehmen, oder es sich überwiegend um Filialisten handelt. Darüber hinaus werden Aussagen über den grundsätzlichen Zustand des Zentralen Versorgungsbereichs, abseits des vorhabenrelevanten Einzelhandels getroffen. So werden bspw. für das Mittelzentrum Brake beginnende Trading down-Prozesse in der Innenstadt nicht verschwiegen.</p> <p>In Kap. 6.2 kann im Rahmen einer tabellarischen Übersicht aller Betrachtungsstandorte zudem anhand der Kennzahlen Verkaufsfläche und Umsatz abgelesen werden, wo die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche im Vergleich zur jeweiligen Gesamtkommune sowie anderen Kommunen insgesamt stehen. Für jede einzelne Kommune zeigt die Gegenüberstellung aus innerstädtischem Angebot und Angebot an nicht-innerstädtischen Standorten auch die sich aus dem Bestand ergebende lokale Zentrenrelevanz des jeweiligen vorha-</p>	

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>tes auch städtebaulich-qualitative Schlüsse bei der Bewertung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ziehen.</p>	<p>benrelevanten Sortimenten. Die genannten Faktoren zur Bestandssituation dienen als Ausgangsbasis für die qualitative Bewertung von Umsatzeinbußen infolge des Planvorhabens. Im Rahmen einer adäquaten Verhältnismäßigkeit wird dabei nicht jede Umverteilungsquote für jeden zentralen Versorgungsbereich hinsichtlich ihrer potentiellen Wirkung näher erläutert. Vielfach können potentielle Auswirkungen städtebaulicher Art auf den zentralen Versorgungsbereich bereits aufgrund der absoluten Höhe der Umsatzumverteilung und/ oder der Fokussierung auf einzelne, wenig zentrumsprägende Sortimente ausgeschlossen werden. Dies trifft für den konkreten Fall zu, wo sich die Einbußen für den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen des Umlands auf einem sehr geringen Niveau bewegen, welches im Rahmen üblicher Marktschwankungen liegt. Für die vorhabenrelevanten Nebensortimente betragen diese kumuliert in Bad Berkesa 0,20 Mio. €, in Bremervörde 0,17 Mio. €, in Brake 0,03 Mio. €, in Cuxhaven 0,33 Mio. €, in Nordenham 0,26 Mio. € und in Osterholz-Scharmbeck 0,05 Mio. € (Innenstadt und</p>	

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>Nebenzentrum Pumpelberg). Vergleichbare Umsatzverlagerungen entstehen z. B. auch bei der Neueröffnung bzw. Schließung eines kleinen oder mittleren Fachgeschäfts. Der relativen Umsatzumverteilungsquote infolge des Planvorhabens kommt daher von vornherein eine andere Bedeutung zu, weshalb im Bericht lediglich Einzelquoten im Bereich von 10 % nochmals erwähnt wurden. Für die Stadt Nordenham sei hierzu ergänzt, dass im mit 10,5 % tangierten Sortiment „Gardinen, Heimtextilien“ (0,13 Mio. € absolut) mehrere Fachgeschäfte existieren, darunter ein Bettenhaus. Hinzu kommen u. a. größere Randsortimente im Woolworth-Kaufhaus. Selbst bei einer theoretisch denkbaren Schließung eines Betriebes würde es in der Innenstadt daher nicht zu einer erheblichen Angebotslücke kommen. Ebenso wenig würde der zentrale Versorgungsbereich einen bedeutenden Magnetbetrieb o. Ä. verlieren, wodurch ein Niedergangprozess ausgelöst werden könnte. Die wichtigen zentrumsprägenden Betriebe sind dem modischen Bedarfsbereich zuzuordnen. Auch der periodische Bedarfsbereich nimmt in der Innenstadt von Nordenham</p>	

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>3. Dabei ist zu beachten, dass die angesetzte Flächenproduktivität mit durchschnittlich rund 2.820 €/qm Verkaufsfläche (vgl. CIMA, S.39) erheblich zu niedrig ist.</p> <p>Dieser Wert entspricht rechnerisch genau dem Wert, der sich aus der Division des Gesamtumsatzes des Investors in Deutschland durch die Gesamtfläche der Einrichtungshäuser in Deutschland ergibt (3,88 Mrd. €/ 1.375.700 qm = 2.820 €/qm). Dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei der Flächenangabe um die Bruttogeschossfläche handelt und nicht um die Verkaufsfläche, die nur einen Teil der Bruttogeschossfläche ausmacht. Der mit der Bruttogeschossfläche berechnete Wert („Bruttogeschossflächenproduktivität“) ist jedoch für die Verträglichkeitsprüfung nicht zu verwenden. Basisgröße für die Berechnung der Flächenproduktivität ist die Verkaufsfläche.</p> <p>Für das Planvorhaben in Bremerhaven ist eine Bruttogeschossfläche von ca. 24.000 qm geplant, die Verkaufsfläche soll maximal 18.000 qm betragen. Die Relation der Bruttogeschossfläche zur Verkaufsfläche beträgt rund 1,33. Daraus errechnet sich mit einer „Bruttogeschossflächenproduktivität“ von 2.820 €/qm eine durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität von rund 3.760 €/qm (2.820 €/qm Bruttogeschossfläche</p>	<p>eine wichtige Funktion ein.</p> <p>Die Ableitung der Flächenproduktivität auf der Grundlage des Gesamtumsatzes ist unzulässig. Vom Gesamtumsatz sind Restaurantumsätze, der Online Versand und der Verkauf an gewerbliche abziehen, IKEA kommt dann auf ca. 3,5 Mrd. Euro Umsatz. Außerdem wird bei der Ermittlung der Flächenproduktivität in den Gutachten nur die Verkaufsfläche und nicht die Bruttogeschossfläche herangezogen.</p> <p>Zudem schwankt der IKEA Umsatz an den Standorten zwischen 126 Mio. Euro p.a. (bestes Haus) und 39 Mio. Euro p.a. (schwächstes Haus), sodass es „die“ Flächenproduktivität nicht gibt.</p> <p>Anhand der falsch angenommenen Flächenproduktivität wird dann angenommen, dass IKEA in Bremerhaven ca. 67 Mio. Euro Umsatz erwirtschaften müsste, dies entspräche bei einem Gesamtmarktvolumen von ca. 314 Mio. Euro im Einzugsgebiet (siehe CIMA-Gutachten) einem Marktanteil von fast 22 %. Dies ist nicht richtig.</p> <p>Die angeführten Gründe einer angeblich zu geringen Flächenproduktivität sind aus Sicht der CIMA nicht stichhaltig. Wie</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>*1,33=3.760 €/qm Verkaufsfläche).</p> <p>Diese Berechnung zeigt, dass die durchschnittliche Flächenproduktivität tatsächlich viel höher ist als im Verträglichkeitsgutachten angenommen. Dies gilt selbstverständlich auch für die Flächenproduktivität der einzelnen Sortimente, aus denen sich die durchschnittliche Flächenproduktivität ergibt. In der Konsequenz sind auch die im Verträglichkeitsgutachten berechneten Umsatzverteilungsquoten zu niedrig. Bei der Berechnung mit angemessenen Werten sind sie wesentlich höher. Die tatsächlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind deswegen voraussichtlich deutlich gravierender.</p> <p>Wir halten es deswegen für notwendig, das Verträglichkeitsgutachten zu aktualisieren. Die abatzwirtschaftlichen Wirkungen sollten mit den jeweils adäquaten Flächenproduktivitäten neu berechnet und die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche städtebaulich-qualitativ bewertet werden (siehe dazu 2.)</p>	<p>bereits in Kap. 4.1 ausgeführt wird, orientiert sich die Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung für jedes Einzelsortiment am örtlichen Wettbewerb in Bremerhaven und dem Untersuchungsgebiet. Neben Leistungskennzahlen des Bestands (Umsätze absolut bzw. pro qm) meint dies auch die Marktsituation insgesamt. Hier wird beurteilt, inwieweit es dem Planvorhaben möglich ist, zukünftig eigene Marktanteile zu erlangen. Auch regionale Rahmenbedingungen hinsichtlich Kaufkraft und Nachfragepotential fließen in die potentielle Umsatzerwartung ein.</p> <p>Vergleichswerte der Flächenproduktivität anderer Standorte des Unternehmens IKEA fließen ebenfalls mit ein, allerdings nicht ausschließlich, sondern nur als ein Teilaspekt. Zudem spielt auch hier die Wettbewerbssituation eine Rolle, da die Flächenproduktivitäten und absoluten Umsätze verschiedener IKEA-Filialen in Deutschland ganz erheblich voneinander abweichen. (Dies gilt im Übrigen auch für Einrichtungshäuser allgemein.) So sind Standorte in Metropolen und urbanen Ballungsräumen i. d. R. deutlich überdurchschnittlich leistungsfähig. Beispielhaft sei hier Hamburg zu nennen,</p>	

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>wo das Unternehmen IKEA aktuell im westlichen Stadtgebiet in nur knapp 15 km Entfernung von einer bestehenden Filiale (Schnelsen) einen weiteren Standort (Altona) errichtet. Auch kann nicht außer Acht gelassen werden, dass die Expansionsstrategie des Unternehmens in der Vergangenheit zunächst auf die genannten Metropolen und urbanen Ballungsräume, Wachstumsregionen bzw. auf Standorte mit hohem Neerschließungspotential konzentriert war. Bremerhaven erfüllt als Stadt mit stetig abnehmender Einwohnerzahl, einem eher ländlich geprägten Umland und einem Einzugsgebiet, das durch die Weser und die Nordsee deutlich eingeschränkt wird, diese Kategorien kaum. Die geplante Filiale dient in erster Linie dem Lückenschluss nordöstlich von Bremen bei gleichzeitiger Entlastung der bestehenden Standorte v. a. zu Spitzenzeiten (Parkplatzbelegung, Staus bei Zu- und Abfahrt, Wartezeiten an Kassen und für Informationen/ Beratung, fehlende Artikel im SB-Möbellager). Es kann daher nicht pauschal die bundesdeutsche Durchschnittsflächenproduktivität des IKEA-Konzerns angesetzt werden. Eine entsprechende Methodik</p>	

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>wurde von der CIMA nicht angewandt, was bereits daran ersichtlich ist, dass die genannte Größenordnung von rd. 2.820 € eben nicht der durchschnittlichen Flächenproduktivität (Verkaufsfläche) in Deutschland entspricht. Diese ist tatsächlich höher. Nach überschlägigen Berechnungen der CIMA beträgt sie jedoch nicht rd. 3.760 € / qm, sondern vmtl. nur rd. 3.504 € / qm, da im IKEA-Gesamtumsatz für Deutschland von rd. 3,88 Mrd. € auch rd. 179 Mio. € aus dem Bereich Gastronomie (Restaurant & Café) sowie rd. 77 % für Online-Handel (ca. 2 % des Gesamtumsatzes) enthalten sein sollte. Diese Zahlen gehen aus den durch die Oldenburgische IHK genannten Quellenangaben hervor.</p> <p>Zur Bestätigung der durch die CIMA errechneten Flächenproduktivität sei zudem angemerkt, dass im Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung der IKEA-Filiale in Oldenburg aus dem Jahr 2006 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ein ähnlich hoher Wert für den Worst Case-Fall angesetzt wurde. Dieser betrug rd. 2.637 € / qm.</p>	

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>4. Außerdem ist davon auszugehen, dass der erwartete Umsatzanteil, der durch die „Randsortimente“ erwirtschaftet wird, im Verträglichkeitsgutachten zu gering ist.</p> <p>Nach Angaben des Gutachters entfallen auf das vorhabenrelevante Hauptsortiment Möbel etwa 74 Prozent der Umsätze. Der Anteil des Umsatzes mit vorhabenrelevanten Nebensortimenten mache rund 26 Prozent des Gesamtumsatzes aus (vgl. CIMA 2012, S.39).</p> <p>Wir gehen davon aus, dass der Umsatzanteil der Rand-/Nebensortimente bei 40-50 Prozent des Gesamtumsatzes liegt. Dies sollte bei der Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Anteil des Randsortiments am Gesamtumsatz liegt bei ca. 30,9 %, wobei hier sogar das nicht zentrenrelevante Randsortiment einfließt. Die Aussage ist unzutreffend.</p> <p>Ein Umsatzanteil der vorhabenrelevanten Nebensortimente von 40 bis 50 % ist aus Sicht der CIMA unter den aktuellen Marktgegebenheiten nicht realistisch. Hier ist insbesondere zu beachten, dass innerhalb der letzten Jahre eine deutliche Veränderung der Wettbewerbssituation im Bereich Haushaltswaren/ Wohnaccessoires stattgefunden hat. In der Vergangenheit bestand oftmals ein Kontrast zwischen mittel- bis niedrigpreisigen, jedoch an aktuellen Lifestyle-Trends orientierten Mitnahmeartikeln in IKEA-Einrichtungshäusern und eher hochpreisigen bzw. traditionellen Angeboten in innerstädtischen Kaufhäusern und Fachgeschäften, wovon neue IKEA-Filialen hinsichtlich ihrer erreichbaren Marktanteile stark profitieren konnten. Inzwischen existieren jedoch diverse filialisierte Handelskonzepte, die diese Zielgruppen ebenfalls bedienen. Zu nennen sind hier etwa Butlers, Nanu</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>5. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Abgrenzung des Untersuchungsraumes aus unserer Sicht zu kurz greift. Die Verträglichkeitsprüfung sollte die zentralen Versorgungsbereiche aller umliegenden Oberzentren im Einzugsgebiet in die Prüfung einbeziehen. Dies gilt insbesondere auch für die Stadt Wilhelmshaven.</p> <p>Nach Angaben des Gutachters verteilen sich ca. 15,53 Mio. € des prognostizierten Umsatzes auf die „sonstigen Orte“ außerhalb des Untersuchungsgebietes bzw. sind als diffuse Umsatzverlagerungen deklariert. Dies entspricht einem Anteil von 30,6 Prozent (vgl. CIMA 2012, S. 41f.). Dieser nicht konkret verortete Umsatzanteil ist sehr hoch. Dies räumt auch der Gutachter ein, der den Anteil treffend als „verhältnismäßig hoch“ beschreibt (vgl. CIMA 2012, S.41).</p> <p>Aufgrund dieser erheblichen Größenordnung des nicht konkret verorteten Umsatzanteils halten wir es für sachgerecht und notwendig, die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche</p>	<p>Nana oder Das Depot, aber auch Discounter wie T€di oder MäcGeiz sowie Sonderpostenmärkte. Darüber hinaus führen inzwischen auch andere große Einrichtungshäuser entsprechende Artikel als großflächige Randsortimente.</p> <p>Wilhelmshaven gehört zum Einzugsgebiet von IKEA Oldenburg, was durch Kundenzählungen des Investors belegt werden kann.</p> <p>Die Fahrzeiten sind zudem zwischen Wilhelmshaven und Oldenburg kürzer, da eine direkte Anbindung über die A29 besteht.</p> <p>Zu betrachten sind die Netto-Effekte von IKEA in Bremerhaven: IKEA in Brinkum verliert ca. 8 Mio. Euro an Umsatz, IKEA Oldenburg ca. 4 Mio. Euro. Diese Umsatzverteilungen hat der Markt bereits verarbeitet.</p> <p>Wie aus Kap. 3.1 ersichtlich ist, verfügen die gemessen an der Fahrzeit nächst gelegenen Oberzentren Bremen und Oldenburg über eigene IKEA-Filialen. Dementsprechend besteht aufgrund der etablierten Wettbewerbssituation kein Anhaltspunkt, dass dortige zentrale Versorgungsbereiche im Zuge der Realisie-</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>der Oberzentren im Einzugsgebiet zu prüfen und darzustellen.</p>	<p>zung des Planvorhabens in Bremerhaven von negativen Auswirkungen betroffen sein könnten. Gleiches gilt für umliegende Kommunen, welche aufgrund räumlicher, verkehrlicher und funktionaler Gegebenheiten eindeutig dem Einzugsbereich dieser beiden Oberzentren zuzuordnen sind und daher nicht zum Einzugsgebiet des Planvorhabens gehören. Auch für das Oberzentrum Wilhelmshaven ist aus diesen Gründen keine Betrachtung erforderlich, da aufgrund der räumlichen Trennung durch den Jadebusen keine unmittelbare Verflechtung mit Bremerhaven besteht. Die zurückzulegende Entfernung zum Planvorhabenstandort beträgt rd. 70 km bei rd. 60 Minuten Fahrzeit, während das IKEA-Einrichtungshaus in Oldenburg über die Autobahn bereits in unter 40 Minuten erreicht werden kann. Der in der Tabelle auf S. 41 des Gutachtens ausgewiesene Umsatzanteil aus sonstigen Orten von rd. 15,53 Mio. € wird im nachfolgenden Text auf S. 42 erklärt. <i>„Neben Streuumsätzen durch Pendler und Touristen, handelt es sich dabei vor allem um Einkäufe von Kunden, die heute in den IKEA-Filialen in Stuhr (bei Bremen), Oldenburg und – in</i></p>	

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>6. Wir haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ansiedlung des Einrichtungshauses; gleichwohl haben wir erhebliche Bedenken gegen die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens. Die aktuelle gutachterliche Prüfung hat aus unserer Sicht die regionale Verträglichkeit nicht nachgewiesen. Aus den genannten Gründen halten wir es für erforderlich, das Verträglichkeitsgutachten zu ergänzen und aktualisieren (siehe dazu 2. bis 5.).</p> <p>Sollte sich durch die aktualisierte Verträglichkeitsprüfung herausstellen, dass schädliche Auswir-</p>	<p><i>deutlich geringem Maße – Hamburg getätigt werden und zukünftig nach Bremerhaven verlagert würden. Für die IKEA-Standorte Stuhr (rd. 8,3 Mio. €) und Oldenburg (rd. 3,8 Mio. €) handelt es sich um eine jährliche Summe von rd. 12,1 Mio. €, die mit Realisierung des Planvorhabens dann in der Stadt Bremerhaven umgesetzt wird.“</i> Insgesamt verbleibt damit lediglich ein Umsatzanteil von 6,7 % (rd. 3,4 Mio. € absolut), der nicht eindeutig räumlich verortet wird. Für ein Planvorhaben dieser Größenordnung ist dies aus Sicht der CIMA ein akzeptabler Anteil, der keine unverhältnismäßige Ausweitung des Untersuchungsgebiets rechtfertigt.</p> <p>Die regionale Verträglichkeit des Planvorhabens i. S. § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB bzw. § 11 Abs. 3 BauN-VO wird von der CIMA nachgewiesen. Dabei zeigt sich unabhängig von den Umverteilungswirkungen die eindeutige Tendenz, dass die vorhabenrelevanten Sortimente innerhalb des Untersuchungsgebiets bereits heute zu großen Teilen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu finden sind (Verkausflächen und Umsätze in Kap. 6.2). Diese innerörtlichen Wettbewerbskonstellatio-</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>kungen zu erwarten sind, sollte das Vorhaben so umstrukturiert werden, dass die zentralen Versorgungsbereiche umliegender Städte und Gemeinden nicht beeinträchtigt werden.</p> <p><u>Zusammenfassende Bewertung:</u> Wir haben gegen das Vorhaben in seiner aktuellen Ausprägung erhebliche Bedenken. Aus unserer Sicht ist nicht ausgeschlossen, dass die zentralen Versorgungsbereiche in den Umlandgemeinden geschädigt werden. Die Verträglichkeit des Vorhabens sollte mit den adäquaten Flächenleistungen der jeweiligen Sortimente neu berechnet und die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im beschriebenen Sinne städtebaulich-qualitativ bewertet werden. Dabei sollten auch die Auswirkungen auf die Oberzentren im Einzugsgebiet untersucht werden. Das Planverfahren sollte bis dahin zurückgestellt werden. Sollte sich durch die aktualisierte Verträglichkeitsprüfung herausstellen, dass schädliche Auswirkungen zu erwarten sind, ist das Vorhaben so umzustrukturieren, dass die zentralen Versorgungsbereiche der betroffenen Städte und Gemeinden nicht beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplanentwurf wäre entsprechend zu ändern. Die Oldenburgische IHK behält sich die weitere Stellungnahme vor.</p>	<p>nen sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung mit zu berücksichtigen.</p> <p>Siehe obige Ausführungen.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
2.19	Umweltschutzamt 58 Schreiben vom 09.07.2013	Wir können dem Bebauungsplanentwurf zustimmen, wenn die folgenden Anregungen unserer Behörden berücksichtigt werden. Stellungnahme 58/5 Bodenschutz- und Altlastenbehörde Bodenschutzrechtliche Stellungnahme: Keine Anmerkungen Stellungnahme 58/4 Wasserbehörde Vor Abschluss des B-Planverfahrens ist für die Herstellung, den Ausbau und die Verfüllung von Gewässern im Plangebiet und Kompensationsgebiet ein Wasserrechtsverfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen. Stellungnahme 58/3 Naturschutzbehörde Hinweise zum Verfahren <i>Baumschutz</i> Die Beseitigung des nach BaumschutzVO geschützten Baumbestandes unterliegt unbeschadet bauleitplanerischer Festsetzungen ausschließlich einer Prüfung auf der Grundlage der Bremischen Baumschutzverordnung und erfordert ein gesondertes Genehmigungsverfahren. <ul style="list-style-type: none"> • Auf einem aktuellen Lageplan sind sämtliche geschützten und zu erhaltenden Bäume einzumessen und uns vorzulegen. <i>Geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz</i>	/ Das wasserrechtliche Verfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens und wird separat im Rahmen der weiterführenden Planung beantragt. Ein separater Fällantrag erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planung. Dieser Belang wird als nachrichtliche Eintragung in den Bebauungsplan über-	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen. Wir bitten, Kenntnis zu nehmen. Wir bitten, Kenntnis zu nehmen. Wir bitten, der Anregung zu folgen.

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Sumpfflächen). Für die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützten Biotope sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, verboten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die nach § 30 geschützten Biotope sind im Bebauungsplan darzustellen, entweder in der Planzeichnung oder als Nachrichtliche Eintragung. <p>Auf Antrag kann von den Verboten des § 30, Absatz 2 eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Vor einer geplanten Inanspruchnahme ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.</p> <p>Planzeichnung Punkt 4 Pflanzmaßnahmen Für die festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung ist in der TF zu ergänzen: „(...) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen und Gehölzen entsprechend der jeweiligen Artenliste zu ersetzen.“</p> <p>Wir bitten, in den TF die Verwendung von Pflanzen aus gebietseigenen Herkünften (autochthon) festzusetzen.</p>	<p>nommen.</p> <p>Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG ist bereits gestellt.</p> <p>Dieser Belang wird in der textlichen Festsetzungsziffer B.4.1 ergänzt.</p> <p>Die Verwendung von autochthonen Arten wird gem. der Anregung in der textlichen Festsetzungsziff. B.4.1, 4.1.1 und 4.1.2 festgesetzt.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Aufgrund des Eschentriebsterbens in unserem Raum sollen keine Eschen - Fraxinus excelsior angepflanzt werden.</p> <p>Die Artenlisten für die Strauchpflanzungen sind um Holunder – Sambucus nigra und Weißdorn – Crataegus monogyna zu ergänzen.</p> <p>Begründung gem. § 9 BauGB S.2 Punkt 1.1 Hier ist – wie auch bei den geplanten Gebäudehöhen - die geplante Höhe (ca. 50 m) des Verkehrslenkungsturms anzugeben.</p> <p>Punkt 4.1. Die Kompensationsflächen und -maßnahmen müssen gemäß Rechtsprechung (z.B. OVG Lüneburg, Urt. V. 14.9.200?) <u>dauerhaft</u> gesichert sein.</p>	<p>Dies wird im Rahmen der weiterführenden Planung (Pflanzplan/Qualifizierter Freiflächenplan) berücksichtigt. Fraxinus excelsior bleibt aber in den Artenlisten erhalten, da die Verwendung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann, wenn das Eschentriebsterben vorüber, der Bebauungsplan aber noch rechtsgültig ist.</p> <p>Holunder und Weißdorn werden bei den Strauchpflanzungen in den textl. Festsetzungsziff. B.4.3 + B.4.5 ergänzt.</p> <p>Die Höhe des Verkehrslenkungsturmes wird nach einer nochmaligen Visualisierung während des Offenlegungszeitraumes im Ergebnis auf 34,10 m ü. NN reduziert. Die Höhenangaben werden ergänzt.</p> <p>Anstelle eines Flächenerwerbs von den Grundstückseigentümern werden Nutzungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern (BIMA, BEA, Stadtgemeinde Bremen) abgeschlossen, die größtmögliche Sicherheit zur Herstellung der Kompensationen und der dauerhaften Pflege bieten. Zudem sollen mit den Grundstückseigentümern grundbuchliche Sicherungen für den Fall der Veräu-</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>S. 10 Punkt 4.2 Der einzige, bestehende Vorfluter an die Rohr ist mit einer Stauanlage ausgestattet, um den Wintereinstau in der Kompensation B71n zu regeln. Die Stauhaltung muß auch in Zukunft gewährleistet sein. Soll ein anderer Graben als Vorfluter ausgebaut werden, so ist dies in der Bilanz zu berücksichtigen.</p> <p>S.11 Punkt 4.4 Ein oberirdisch errichteter Löschwasserturm ist einzugrünen.</p> <p>S.12 Punkt 5.1, Tabelle 1 Unter „Aktuelle Nutzung“ ist der Begriff „Mahdgrünland“ durch „Grünland“ zu ersetzen.</p> <p>S. 18, Punkt 5.9, 1. Absatz, letzter Satz Hier muss ergänzt werden: „(...) herzustellen, zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen und Gehölzen entsprechend der jeweiligen Artenliste zu ersetzen.“</p> <p>Artenliste Sträucher/Feldgehölze und Pflanzgebot 2 Bei sämtlichen Pflanzungen sind autochthone Arten (gebietseigene Herkünfte) festzusetzen. Die Artenliste ist um „Schwarzer Holunder –</p>	<p>berung der Flächen vereinbart werden. Die genannte Stauhaltung betrifft gem. Rücksprache mit der Naturschutzbehörde nicht den Vorfluter vom RRB zur Rohr.</p> <p>Voraussichtlich gebaut wird ein oberirdischer Behälter. Soweit möglich, wird dieser mit einer Begrünung in Form von Kletterpflanzen an Rankseilen begrünt. Dies wird im Rahmen des qualifizierten Freiflächenplanes zum Bauantrag nachgewiesen. Der Begriff wird ersetzt. Der Belang wird ergänzt. Der Belang wird ergänzt. Die vorgeschlagenen Arten werden ergänzt. Fraxinus excelsior bleibt auf den Artenlisten weiterhin festgesetzt, wird aber</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Sambucus nigra“ und „Weißdorn – Crataegus monogyna“ zu ergänzen. Auf die Pflanzung von „Eschen – Fraxinus excelsior“ soll wegen des Eschentriebsterbens verzichtet werden.</p> <p>S.15 Punkt 5.3 und S.23 Punkt 5.11 <i>Verkehrslenkungsturm</i> Wir können der Begründung, dass die Gesamthöhe der Konstruktion max. 50,10 m ü.NN betragen darf, weil dies durch eine Visualisierung nachgewiesen wurde, nicht folgen. Der geplante Verkehrslenkungsturm mit angenommenen ca. 50 m ist ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild der weithin offenen Niederungslandschaft. Hier sollte zur Minderung des Eingriffs die Höhe auf maximal Höhe des „Hornbach-Turmes“ reduziert werden.</p> <p>Punkt 5.9 Stellplatzgrün Gem. Stellplatzverordnung sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Dies wurde festgesetzt, um zur Vermeidung von Temperaturextremen auf Stellplatzanlagen eine Beschattung zu erreichen. Feldahorn und Säulenhainbuche sind keine großkronigen Bäume. Die „Artenliste Stellplatzgrün“ ist entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>S.21 Punkt 5.10 Lärmimmissionen Die Ausgleichsflächen für den Neubau der B71n werden als Lebensraum für Wiesenbrutvögel ent-</p>	<p>nicht zur Pflanzung im Rahmen der Genehmigungsplanung beantragt.</p> <p>Die Höhe des Verkehrslenkungsturmes wird nach einer nochmaligen Visualisierung während des Offenlegungs-Zeitraumes im Ergebnis auf 34,10 m ü. NN absolute Turmhöhe reduziert. Das entspricht der OK des Schriftzuges von 30 m über Gelände und damit in etwa der Höhe des „Hornbach-Turmes“.</p> <p>Anstelle der vorgeschlagenen klein- und mittelkronigen Bäume werden gemäß der Anregung nachstehende großkronige und für Stellplätze geeignete Baumarten in Artenliste 1 festgesetzt: Spitzahorn – Acer platanoides Bergahorn – Acer pseudoplatanus Esche – Fraxinus excelsior</p> <p>Gemäß der Ermittlung und Darstellung der Lärmtechnischen Untersuchung (Mai 2013) ergeben sich Erhöhungen der</p>	<p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>wickelt. Inwieweit kann dieses Entwicklungsziel durch die nachgewiesene Erhöhung der zu erwartenden Lärmbelastigung und Steigerung des Verkehrs aufrechterhalten werden?</p> <p>Punkt 5.13 Hinweise <i>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</i> In der Tabelle 2 unter Punkt 13 fehlt die Übersicht, wo die überplanten Ausgleichsflächen der B71n ersetzt werden.</p> <p><i>Artenschutz</i> Die Röhrichtbrüterarten sind zu benennen. Die CEF-Maßnahme bezieht sich auf die Röhrichtbrüter (vgl. Tabelle 2). Der Kiebitz gehört zu den bodenbrütenden Arten (Wiesenbrüter) und nicht zu den Röhrichtbrütern. Wir bitten um Korrektur.</p>	<p>Schallpegel von maximal 0,3 dB(A) durch die zusätzlichen Verkehrsströme. Entlang der B71n, erfasst durch die Knotenpunkte KP 1 - KP 5 der Lärmtechnischen Untersuchung, beträgt die prognostizierte Erhöhung nur max. 0,2 dB(A). Durch diese geringen Werte sind gegenüber dem Status quo keine signifikanten zusätzlichen Störwirkungen für Wiesenbrutvögel zu erwarten. Maßgeblich bleiben daher die im LBP berücksichtigten "optischen Verdrängungswirkungen" (Kap. 4.3.5.1 und 8.2.1) durch die abschirmenden Gehölzpflanzungen östlich des Sondergebietes.</p> <p>Die überplanten Ausgleichsflächen werden über die Flächenäquivalente mit kompensiert (Aufwertung Rohr, Luneplate). Hierzu wird eine Ergänzung in Abb. 7 eingefügt, die die Kompensationsflächen für die in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen der B71n darstellt.</p> <p>Die Belange werden ergänzt bzw. korrigiert.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Die Tabelle 2 ist entsprechend der neuesten Planung anzupassen (RRB, etc.).</p> <p>„CEF-Maßnahme“ ist kein allgemein verständlicher Begriff. Wir bitte um Erläuterung: CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).</p> <p>Punkt 6 Umweltprüfung, Tabelle 2 In der Tabelle 2 sind zum Nachvollzug der Eingriffs-Ausgleichsbilanz die jeweilige Größe und die zu erwartenden Flächenäquivalente der Kompensationsmaßnahmen zu ergänzen, wie im LPB dargestellt (Tab. 24).</p> <p>Punkt 7 Bodenordnende Maßnahmen/Kosten Hier ist eine Aussage, in welchem Eigentum sich die Kompensationsflächen befinden, zu ergänzen. Weiterhin ist zu ergänzen: „(Für die Umsetzung von notwendigen...in der Weserstraße) <u>und für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen</u> (...) geschlossen.“</p> <p>Punkt 8 In die Flächenbilanz sind ebenfalls die Flächen für planexterne Kompensation aufzunehmen. Die Bilanz ist an die aktuelle Planung, Stand 6.6.2013 (RRB, Notausfahrt etc.) anzupassen.</p>	<p>Da das Regenrückhaltebecken keine Kompensation darstellt, erübrigt sich eine Darstellung in der Tabelle 2.</p> <p>Die Erläuterung wird ergänzt.</p> <p>Die Flächenäquivalente werden ergänzt.</p> <p>Anstelle eines Erwerbs der Fläche von den Grundstückseigentümern werden Nutzungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern (BIMA, BEA, Stadtgemeinde Bremen) abgeschlossen, die größtmögliche Sicherheit zur Herstellung der Kompensationen und der dauerhaften Pflege bieten.</p> <p>Die Flächenbilanz der Ziff. 8 in der Begründung zum Bebauungsplan erfasst ausschließlich Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Daher sind externe Kompensationsflächen nicht hierunter zu benennen. Flächen der Notausfahrt etc. sind ebenfalls nicht in der Flächenbilanz des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, da es sich bei dem vor-</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------	-------------------------	--	--

		<p>In der Flächenbilanz sind die planexternen Maßnahmen im Bereich der Rohr und auf der Luneplate differenziert auszuweisen und um die Flächen für die CEF-Maßnahmen aus den Belangen des Artenschutzes zu ergänzen. Darüber hinaus ist darzulegen, wo und in welchem Umfang die, durch das Vorhaben, verlorengelende Kompensation für die B 71 neu ersetzt wird.</p> <p>Die naturnahe Landnutzung von 0,75 ha ist in den Festsetzungen näher zu präzisieren z.B. Anlage von Magerrasen, extensiv gepflegten Ruderalfluren etc., so dass keine Versiegelung möglich ist.</p>	<p>liegenden B.-Plan um einen Angebotsplan handelt, der die exakte Lage einer Notausfahrt nicht beinhaltet.</p> <p>Es wird auf den LBP verwiesen: Die Flächenbilanz baut sich im Kapitel 8.1 des LBP über Tabellen schrittweise auf. So ist im LBP erkennbar, wie viel Ausgleich in Flächenäquivalenten in den planexternen Maßnahmen im Bereich der Rohr (s. Tabelle 17 im LBP) bzw. der Luneplate (s. Tabelle 20/21 im LBP) erreicht wird.</p> <p>Die Kompensationsermittlung der CEF-Maßnahme 1.1 (Röhrichtbrüter) ist Tabelle 18 des LBP zu entnehmen, für die CEF-Maßnahme 1.2 (Wiesenbrüter) in den Tabellen 20 und 21 des LBP. Zusammenfassend dargestellt wird die Ermittlung der Flächenäquivalente in Tabelle 22 des LBP. Die Flächen für die CEF-Maßnahmen sind in Tabelle 24 des LBP enthalten („Beeinträchtigungen von Funktionsausprägungen besonderer Bedeutung“)</p> <p>Mit der naturnahen Landnutzung in Ziff. 8 der Begründung zum Bebauungsplan sind gärtnerisch begrünte Flächen innerhalb des SO-Gebietes zu verstehen, die keine Versiegelung erfahren. Eine gesonderte Festsetzung bedarf es hier-</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>
--	--	--	---	---

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Umweltbericht Als Grundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet, der Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist.</p> <p>Seite 4, zweiter Absatz Der § 22a BremNatSchG existiert nicht mehr. Es gilt der § 30 des am 1. März 2010 in kraft getretenen Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Wir bitten um Korrektur.</p> <p>Punkt 1.2, Tabelle 1 Neben der Nennung des Bundeswaldgesetzes ist ebenfalls das Bremische Waldgesetz BremWaldG vom 31.05.2005 zu nennen, wobei u.E. das Waldgesetz für das Vorhaben keinen Belang hat.</p> <p>S.5. Wasserhaushaltsgesetz: Findet § 51a LWG NRW im Land Bremen Anwendung?</p> <p>Punkt 1.2.2 Fachplanungen S. 8f Der § 22a BremNatG existiert nicht mehr. Es gilt</p>	<p>für nicht, da bereits mit Festsetzung der GRZ von 0,8 klargestellt ist, dass 20 % des anrechenbaren SO-Grundstücks unversiegelt verbleiben müssen. Die Art der Begrünung, Landschaftsrasen oder niedrige Gehölze, wird im weiteren Verfahren (Qualifizierter Freiflächenplan/Pflanzplan) zum Bauantrag definiert.</p> <p>Dieser Belang wird geändert.</p> <p>Das Bundeswaldgesetz wird herausgenommen.</p> <p>Der Belang wird geändert und durch § 44 BremWG ersetzt.</p> <p>In dem textlichen Zusammenhang unter Punkt 1.2.2 im Umweltbericht wurde auf</p>	<p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>der § 30 des am 1. März 2010 in Kraft getretenen Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Wir bitten um Korrektur.</p> <p>S.10 Punkt 2 In Abb.2 fehlt die Darstellung der Rohr als geschütztes Biotop.</p> <p>Punkt 2.2.2 Prognose In der Begründung werden für das Regenrückhaltebecken als Volumen <u>1.800 cbm</u> genannt. Hier werden <u>18.000 m³</u> genannt.</p> <p>Wir bitten um Ergänzung, dass dieses Regenrückhaltebecken nach Stand der Technik in naturnaher Ausführung angelegt wird.</p> <p>Punkt 2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Die Anforderungen des Klimaschutzes gem. § 1a (5) BauGB sollen durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel bewältigt werden. Hierzu müssen insbesondere die Ausbildung der Stellplatzflächen durch textliche Festsetzungen präzisiert werden (u.a. Anordnung der Bäume, Materialien, Umgang mit Niederschlagswasser).</p> <p>Punkt 2.5.1 <i>Flora</i></p>	<p>den Flächennutzungsplan von 2006 abgestellt. Zu diesem Zeitpunkt besaß das BremNatSchG noch Gültigkeit. Zum besseren Verständnis wird das aktuell gültige Gesetz ergänzt.</p> <p>Die Darstellung wird im LBP sowie im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Der Belang wird geändert, die Zahl im Umweltbericht und in der Begründung entfernt. Das RRB wird nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 bemessen und wasserrechtlich genehmigt werden. Im Zuge der Genehmigung wird die Bemessung erfolgen.</p> <p>Das Regenrückhaltebecken ist gem. textl. Festsetzungsziff. B.6 als naturnahes Becken mit Dauerstau und unbefestigter Sohle festgesetzt.</p> <p>Die Ausbildung der Stellplatzflächen ist unter textlicher Festsetzungsziff. C3 hinlänglich beschrieben, ebenso der Umgang mit Niederschlagswasser (s. Begründung S. 10). Verwendete Materialien werden im Rahmen der weiterführenden Genehmigungsplanung beschrieben.</p> <p>Die Sumpfdotterblume kommt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs-</p>	<p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Hier ist auch die Sumpfdotterblume zu nennen. S. 22, vorletzter Absatz Der § 22a BremNatG existiert nicht mehr. Es gilt der § 30 des am 1. März 2010 in Kraft getretenen Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Wir bitten um Korrektur.</p> <p><i>Makrozoobenthos</i> Hier wird lediglich die Potenzialanalyse zitiert; die Ergebnisse der Makrozoobenthosuntersuchung werden nicht genannt. Sie sind uns noch vorzulegen und in der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Punkt 2.5.2 Prognose <i>Flora</i> Hier ist auch die Sumpfdotterblume zu nennen.</p> <p><i>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</i> Die Ausgleichsflächen für die B 71 n werden von der BIMA betreut. Sämtliche Flächen werden landwirtschaftlich extensiv mit Auflagen genutzt. Es kann also nicht von einer vernachlässigten Nutzung gesprochen werden. Die Gräben werden regelmäßig geräumt (im Plangebiet zuletzt im Jahr 2010) und durchlaufen alle Stadien – vom Pionierstadium bis zum Verlandungsstadium.</p>	<p>planes Nr. 444 nicht vor. Dieser Belang wird geändert.</p> <p>Zur Zeit der Offenlegung lag keine aktuellere Makrozoobenthosuntersuchung gegenüber April 2013 vor. Zwischenzeitlich liegt der Abschlussbericht der Makrozoobenthosuntersuchung [7] vor, dessen Ergebnisse in die Begründung und im Umweltbericht aufgenommen werden.</p> <p>Die Sumpfdotterblume kommt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 444 nicht vor.</p> <p>Die Angaben werden im Umweltbericht ergänzt.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Punkt 2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen und der Bauzeitenbeschränkung ist durch den Vorhabenträger durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen. Die Fällung von Gehölzen richtet sich nach dem Sommerfällverbot nach BNatSchG, §39.</p> <p><i>Beleuchtung</i> Die Beleuchtung sollte neben der Insektenfreundlichkeit so ausgerichtet werden, dass der Leuchtkegel nur die zu beleuchtende Betriebsfläche erreicht (Vermeidung nächtlicher Blendwirkung in der Rohrniederung). Die Begrenzung der Beleuchtung ist zu präzisieren.</p> <p>S. 29 (Ausgleich) Pflanzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes widersprechen den festgesetzten Entwicklungszielen der bestehenden Ausgleichsmaßnahmen in der Rohrniederung.</p>	<p>Eine ökologische Baubegleitung wird im Rahmen der weiterführenden Planung berücksichtigt. Eine Anmerkung hierzu wird ergänzt.</p> <p>Der Fällantrag ist gestellt. Die Fällung kann nach Genehmigung außerhalb der Brutzeiten bis Ende Februar 2014 erfolgen.</p> <p>Die Reglementierung der Beleuchtung wird gem. der Anregung ergänzt um: „Die Beleuchtung wird so ausgerichtet, dass der Lichtkegel nur die zu beleuchtende Betriebsfläche erreicht, womit eine nächtliche Blendwirkung in die Rohrniederung vermieden wird.“ Eine Regelung zur Beleuchtung folgt bereits aus der Vermeidungsmaßnahme 1.4 V des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Die Umsetzung wird mittels des Städtebaulichen Vertrags sichergestellt.</p> <p>Die Pflanzungen wurden als Vorschläge von Naturschutzverbänden und den im Nachgang stattfindenden Workshops entwickelt und sind im LBP erfasst. Der Eingriff durch Pflanzungen ist in der E-/A-Bilanzierung berücksichtigt.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>S. 30 Punkt 2.6.2 Prognose Die Visualisierung liegt vor.</p> <p>Punkt 2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Die Begrenzung der Beleuchtung ist zu präzisieren.</p> <p>S. 31, zweiter Absatz Pflanzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes widersprechen den festgesetzten Entwicklungszielen der bestehenden Ausgleichsmaßnahmen in der Rohrniederung.</p> <p>S. 32 Diese Auffassung können wir aus naturschutzfachlicher Sicht nicht teilen. Der geplante Verkehrslenkungsturm mit angenommenen ca. 50 m ist ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild. Hier sollte zur Minderung des Eingriffs die Höhe auf maximal Höhe des „Hornbach-Turmes“ reduziert werden und zusätzlich ein anderer Aufstellungsort, z.B. im Bereich des Autohofes, gut von der BAB einsehbar, geprüft werden. Ein Ausgleich für mastartige Eingriffe (Verkehrslenkungsturm) ist nicht möglich.</p> <p>Artenschutz in der Bauleitplanung Es ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz untersagt, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten absichtlich zu stören, zu töten oder</p>	<p>Dieser Belang wird angepasst.</p> <p>Die Reglementierung der Beleuchtung wird gem. der o.a. Anregung ergänzt.</p> <p>Die Pflanzungen wurden als Vorschläge von Naturschutzverbänden und den im Nachgang stattfindenden Workshops entwickelt.</p> <p>Die Höhe des Verkehrslenkungsturmes wird nach einer nochmaligen Visualisierung während des Offenlegungs-Zeitraumes im Ergebnis auf 34,10 m ü. NN reduziert, das entspricht einer OK-Schriftzug des Turmes von 30 über Gelände.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>zu beeinträchtigen. Die Lebensräume der geschützten Arten, wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten, stehen ebenfalls unter Schutz. Werden in einem B-Plan-Gebiet besonders oder streng geschützte Arten gefunden, so muss zunächst festgestellt werden, ob deren Störung oder Tötung bzw. die Vernichtung oder Beeinträchtigung ihres Biotops zu vermeiden ist oder zumindest kompensiert werden kann.</p> <p>Im Rahmen der Erfassung von Flora und Fauna wurden geschützte Arten festgestellt, für die eine Beeinträchtigung zu vermeiden bzw. besonders zu kompensieren ist.</p> <p>S.17 Punkt 4.1.6 Der Fundort der Waldeidechse liegt außerhalb des Betrachtungsraumes. Wir bitten um Korrektur.</p>	<p>Der Betrachtungsraum für alle Arten mit Ausnahme der Vögel war für die Einschätzung des Potenzials aus Vorsorgegründen zunächst der gesamte Untersuchungsraum für das Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der B71n (KÜFOG 2012). Daher gehört die Waldeidechse dazu, ist aber ohnehin nicht relevant, da keine Art des Anhangs IV der FFH-RL.</p> <p>Im Frühjahr 2013 wurden in einem 500m Korridor die Amphibien auf dem Plangebiet und östlich davon sowie die Ringelnatter in der gesamten Rohniederung auf Wunsch des BUND Bremerhaven nachkartiert. Die Ergebnisse sind dem Abschlussbericht („Ansiedlung eines</p>	<p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>S. 50 Die Rohrweihe hat schon länger einen Brutstandort in der Rohrniederung. Im IEP 2007 wurde die Art im Bereich der Kompensation ZKA. kartiert. (Siehe auch Erfassung für den LPB B-Plan 46 Neubau B71n) Es sind Maßnahmen zur Erhaltung der Rohrweihe als Brutvogel zu benennen.</p>	<p>Ikea-Möbelhauses in der Rohrniederung – Untersuchung der Limnofauna in Gräben und Kleingewässern“, KÜFOG GmbH, Juli 2013) zu entnehmen. Die Rohrweihe brütete bei der letzten Erfassung 2011 (KÜFOG 2012) westlich der ZKA-Kompensationsfläche auf einer Röhrichtfläche im Bereich der neu geschaffenen Flachgewässer (Kompensation B71n). Sie hatte ihren Niststandort damit etwa 300m von der IKEA-Planungsfläche entfernt, und damit gerade noch im Bereich der Fluchtdistanz der Art. Im Artenschutzbeitrag ist im Artenbogen der Rohrweihe angegeben, dass sie gute Ausweichmöglichkeiten hat. Diese Aussage wird durch das ehemalige Brutvorkommen in der ZKA-Kompensationsfläche unterstützt, die weiter östlich und damit von der IKEA-Planfläche weiter entfernt liegt als der aktuellste Niststandort. Das Brutvorkommen auf der ZKA-Fläche liegt allerdings 6 Jahre zurück und wurde deshalb nicht im Artenschutzbeitrag gewertet. Insgesamt sind keine Maßnahmen für die Rohrweihe notwendig. Sie wird auch nach dem Bau des IKEA-Marktes Brutvogel in der Rohr-Niederung bleiben. Zudem bezieht sich die Fluchtdistanz</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Eingriffsregelung Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der nach § 1 a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 14ff. und § 18 Bundesnaturschutzgesetz durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist.</p> <p>S.5 Der Flußlauf Rohr ist im Bereich der Rohrniederung teilweise ein besonders geschütztes Biotop. Wir bitten um Korrektur und Berücksichtigung bei der Planung. Das Plangebiet ist außerdem Teil der Kompensationsmaßnahmen für den Neubau der B71n und wird extensiv bewirtschaftet. Wir bitten um Ergänzung.</p> <p>S.9. Das Monitoring zum B-Plan 383 begann im Jahr 2008 und wurde von der Küfog durchgeführt. Wir bitten um Korrektur.</p> <p>Punkt 3.1.1 In Karte 1 ist <u>nicht</u> die gesamte Biotoptypenkartierung aus dem Erfassungsjahr 2012</p>	<p>auf unvorhersehbare bedrohliche Ereignisse und nicht auf die Auswirkungen von Anlagen oder routinemäßig ablaufenden Vorgängen. Die Rohrweihe wird also eher geringere Abstände zum geplanten IKEA-Markt einhalten als die Fluchtdistanz.</p> <p>/</p> <p>Die Rohr liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 444. Eine Plandarstellung kann nicht im B-Plan erfolgen. Die Darstellung im LBP wird angepasst. Im LBP sind die Flächen als Kompensationsflächen für den Neubau der B71n benannt und mit entsprechender Wertstufe in der Abhandlung der Eingriffsregelung angesetzt.</p> <p>Autor und Jahr werden geändert.</p> <p>Der besseren Übersicht halber, wurden die Gehölzsignaturen nicht dargestellt.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>(Küfog 2012A) dargestellt. Es fehlen die Gehölze. Wir bitten um Korrektur.</p> <p>S.11 Vorbelastung: Von einer fehlenden konsequenten Extensivgrünland-Nutzung kann nicht die Rede sein, da die Ausgleichsflächen im Plangebiet gemäß LPB 2004 mit entsprechenden Auflagen extensiv bewirtschaftet werden. Ein Vergleich mit dem Monitoring 2010 zeigt andere Biotoptypen für das Gebiet.</p> <p>Punkt 7.1.2 und 7.1.3 Für die Uferbereiche der Rohr (§ 30 Biotop) und die Grundstücke 12/2 und 19/2 liegen uns keine aktuellen Kartierungen vor. Bestandaufnahmen sind vor der Ausführungsplanung durchzuführen, um wertvolle Bereich zu erhalten oder umzupflanzen.</p> <p>Punkt 7.1.3.1 Der genehmigte LPB für den Neubau der B71n sieht für diese Flächen Grünlandentwicklung vor. Erforderliche Gehölzanpflanzungen sind auf das Sondergebiet zu beschränken.</p> <p>Falls es durch den B-Plan zu Behinderungen für die Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen kommt, so sind Kosten für evt. erforderliche Baumaßnahmen vom Vorhabenträger zu übernehmen.</p>	<p>Diese können in Karte 1 ergänzt und der Einwendung damit gefolgt werden.</p> <p>Die Biotoptypenerfassung der KÜFOG stammt aus dem Erfassungsjahr 2011. Wie in dem zugehörigen Monitoringbericht formuliert, zeigen sich auch Verschlechterungen der Grünländer durch abnehmende Nutzungsintensität und Verbrachung.</p> <p>Die Biotopkartierung kann in Karte 1 nachvollzogen werden.</p> <p>s. Seite 16 oben: Pflanzungen wurden als Vorschläge von Naturschutzverbänden und den im Nachgang stattfindenden Workshops entwickelt. Der Eingriff durch die Anpflanzungen wurde in der E-/A-Bilanzierung im LBP erfasst.</p> <p>Es ist eine durchgängige Ausführung des Rad-, Fuß- und Wirtschaftsweges um das SO-Grundstück in einer Breite von 3 m geplant, wodurch die Erreichbarkeit der östlich anschließenden Flä-</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Eingriffen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die im Umweltbericht (Kap. 5) genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sind umzusetzen. Dazu ist eine ökologische Baubegleitung festzuschreiben. • Zur Umsetzung des Erfordernisses gem. § 1a(5) BauGB ist uns durch den Vorhabens-träger für die Freiflächen (nicht überbaubare Flächen) des Plangebietes ein Bepflanzungs-plan vorzulegen und mit uns abzustimmen. • Zur Vermeidung nächtlicher Blendwirkung in der Rohrniederung soll die Beleuchtung so ausgerichtet werden, dass der Leuchtkegel nur die zu beleuchtende Betriebsfläche erreicht • Zur Reduzierung der Versiegelung sollen die schwach belasteten Verkehrsflächen (Stellplätze und Fahrgassen) der Sondergebiete in wasserdurchlässige Bauweise hergestellt werden, damit eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers stattfinden kann. Eben-erdige Stellplätze sind wasserdurchlässig bzw. mit Rasenpflaster, Rasenkammer- oder Rasengittersteinen auszubilden. 	<p>chen gewährleistet ist. Die Kostentra-gung des F+R+W erfolgt über den städ-tebaulichen Vertrag.</p> <p>Eine ökologische Baubegleitung erfolgt im Rahmen der weiterführenden Pla-nung. Eine Anmerkung hierzu wird er-gänzt.</p> <p>Dies erfolgt im Rahmen der Genehmi-gungsplanung.</p> <p>Die Reglementierung der Beleuchtung wird gem. der Anregung in Ziff. C2 er-gänzt.</p> <p>Dies ist nur in ganz begrenztem Umfang möglich, da zum einen absolut wasse-rundurchlässiger Untergrund ansteht und sich Setzungen des Untergrundes in heterogener Art einstellen können (Frostgefahr durch verbleibendes Was-ser im Unterbau). Dauerhaft herstellbare Oberfläche aus wasserdurchlässigem Asphalt sind technisch nicht möglich und</p>	<p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die durch Turm- oder Mastbauten oberhalb von 10 m über der Geländeoberfläche verursacht werden, sind nach § 9 Abs. 1 der Bundeskompensationsverordnung (Entwurf) nicht ausgleichbar. Der geplante Verkehrslenkungsturm mit angenommenen ca. 47 m ist ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild. Hier sollte zur Minderung des Eingriffs die Höhe auf maximal Höhe des „Hornbach-Turmes“ reduziert werden. <p><u>Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen müssen kompensiert werden. Eine kurze Darstellung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen findet sich im Umweltbericht. Die Durchführung der Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. <p><u>Durchführung der Kompensation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die Kosten der erforderlichen Kompensation sind vom Eingriffsverursacher zu tragen und unter Punkt 7 der Begründung zum Bebauungsplan zu nennen. Die Verfügbarkeit der Flächen für Kompensation ist vor Beschluss des Planes sicherzustellen. Vor Beschlussfassung über den B-Plan 	<p>haufwerksporige Betonpflastersteine sind wegen Chlorideintrag ebenfalls nicht möglich.</p> <p>Die Höhe des Verkehrslenkungsturmes wird nach einer nochmaligen Visualisierung während des Offenlegungszeitraumes im Ergebnis auf 34,10 m ü. NN reduziert, was entspricht einer OK-Schriftzug des Turmes von 30 über Gelände.</p> <p>/</p> <p>Die Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine Anmerkung hierzu wird ergänzt.</p> <p>Die Flächenverfügbarkeit wird vor Satzungsbeschluss über Nutzungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentü-</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>müsste aus Gründen der Rechtssicherheit dargelegt werden, dass sich sämtliche Ausgleichsflächen im Eigentum des Magistrats befinden bzw. die dauerhafte Verfügbarkeit im städtebaulichen Vertrag geregelt ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ist der Unteren Naturschutzbehörde eine abgestimmte Ausführungsplanung zur Kompensation vorzulegen. • Die Kompensation ist zeitgleich mit dem Eingriff herzustellen, d.h. die Maßnahmen sind mit Beginn der Baumaßnahmen in Abstimmung mit uns zu beginnen und nach Baufortschritt umzusetzen. Die CEF-Maßnahmen sind wie im Artenschutzrechtlichen Beitrag dargestellt als vorgezogene Maßnahmen umzusetzen. • Die Maßnahmen sind dauerhaft zu sichern und die Flächen dauerhaft vom Vorhabenträger entsprechend der naturschutzfachlichen Entwicklungsziele zu unterhalten. • Zur Überprüfung der Wirksamkeit / Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich der Zielbiotope und – ist ein begleitendes Monitoring durchzuführen. Der erforderliche Entwicklungszeitraum für ein artenreiches Grünland-Grabenareal kann mit 15 Jahren angenommen werden. Die Entwick- 	<p>mern geregelt.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die CEF-Maßnahmen sind zum Teil bereits durchgeführt. Bis zum Baubeginn im SO-Gebiet sind die CEF-Maßnahmen fertig gestellt.</p> <p>Mit den Grundstückseigentümern werden Nutzungsvereinbarungen abgeschlossen, die größtmögliche Sicherheit zur Herstellung der Kompensationen und der dauerhaften Pflege bieten.</p> <p>Dies wird berücksichtigt und im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>lung zu den angestrebten Entwicklungszielen ist zu dokumentieren und ggf. nachzubessern. Das Untersuchungsprogramm ist mit uns abzustimmen.</p> <p>Nach Überarbeitung des Umweltberichtes/LPB ist uns ein Exemplar in Papierform und digital zu übersenden.</p> <p>Die wasserwirtschaftliche Planung für den Neubau der B71n ist zu berücksichtigen.</p>	<p>Dem Wunsch wird entsprochen.</p> <p>Dies wird im Rahmen der weiterführenden Ausführungs-/ Entwässerungsplanung berücksichtigt.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>
2.20	<p>Bauordnungsamt 63</p> <p>Schreiben vom 09.07.2013</p>	<p>Wie bitten um Berücksichtigung der folgenden Anregung:</p> <p>Stellplatzbegrünung Gemäß § 9 des Bremerhavener Stellplatzortsgesetzes ist für je sechs Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen. Die Pflanzorte sind so zu wählen, dass durch die Bäume der Eindruck der befestigten Fläche abgemildert wird.</p> <p>Durch die geplante Anlegung von sogenannten Vegetationsflächen, verbunden mit der folgenden textlichen Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs, wird dieses Ziel nicht erreicht.</p> <p><u>Vorliegender Textvorschlag Bebauungsplanentwurf:</u></p>	/	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p><i>„Mindestens 50% der gemäß Bremerhavener Stellplatzortsgesetz notwendigen Stellplatzbäume sind dabei konzentriert in Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 6,00 m anzupflanzen.“</i></p> <p>Um das Ziel zu erreichen den Eindruck der befestigten Stellplatzfläche abzumildern, sind neben den 6,00 m breiten Vegetationsflächen weitere Bauminseln in den befestigten Stellplatzflächen vorzusehen.</p> <p><u>Wir regen an, den vorliegenden Textvorschlag wie folgt zu ändern:</u></p> <p><i>„Mindestens 50%, jedoch höchstens 60% der gemäß Bremerhavener Stellplatzortsgesetz notwendigen Stellplatzbäume sind dabei konzentriert in Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 6,00 m anzupflanzen. Um den Eindruck der befestigten Fläche abzumildern, sind die verbleibenden notwendigen Stellplatzbäume verteilt auf Bauminseln im Bereich der befestigten Stellplatzflächen zu pflanzen.“</i></p>	<p>Der erste Satz wird übernommen. Der zweite Satz kann nicht Anwendung finden, da bereits eine Reduzierung der SO-Fläche von 8 ha auf 6,3 ha erfolgt ist und damit kein zusätzlicher Flächenverbrauch für inselartige Baumanpflanzungen zur Verfügung steht.</p> <p>Innerhalb des Workshops mit den Naturschutzverbänden wurde im Übrigen der Konzeptplan Nr. 1.43f erarbeitet, der ebenso wie die Visualisierung nachweist, dass ein abgemilderter Eindruck der befestigten Stellplatzanlage erreicht wird.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
2.21	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Stresemannstraße 4 28207 Bremen</p> <p>Schreiben vom 05.07.2013</p>	<p>Die Telekom GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Vielen Dank für die Ankündigung der Baumaßnahme.</p> <p>Wir bitten Sie, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.</p> <p>Gegen die o.a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.</p> <p>Bitte beteiligen Sie zwingend den Part Richtfunk:</p> <p>Ericsson Transmission Germany gmbH EMG/XRK Siemens Technologiepark Gebäude 5108</p>	<p>Der Hinweis gilt ausschließlich für die vorbereitende Bauleitplanung.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Werner-von-Siemens-Straße 2-6 76647 Bruchsal, germany www.ericsson.com</p> <p>Office: +49 725198 207 24 Fax: +40 7191 1361 130 Mobile: +40 177 941 0825 Email: emg.zentraler.auftragseingang@ericsson.com</p> <p>Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Soweit auf die Telekommunikationslinien schon jetzt bei der Flächennutzungsplanung Rücksicht genommen werden soll, haben wir diese im beigefügten Plan dargestellt und geben dazu ergänzend folgende Erläuterung: Im Planberich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Detailpläne können Sie bei der <u>Planauskunft.Nord@telekom.de</u> anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel http://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p>	<p>Der Belang wird im Rahmen der weiterführenden Planung berücksichtigt.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Stresemannstraße 4 28207 Bremen PTI23 Bremen Niedersachsen 28207 Bremen, stresemannstr. 4-10 Tel.-Nr.: 0800-33 027 22</p> <p>so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten dem Vorhabensträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauzeiten-</p>	<p>Der Belang wird im Rahmen der weiterführenden Planung berücksichtigt.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>plan aufstellt und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom Deutschland GmbH abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom Deutschland GmbH benötigen wir eine Vorlaufzeit von 2 Monaten. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>		
2.22	<p>Entsorgungsbetriebe Bremerhaven Rickmersstraße 90 (Gebäude B) 27568 Bremerhaven</p> <p>Schreiben vom 12.07.2013</p>	<p>Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist grundsätzlich ,wie in der Begründung zum B-Plan # 444 ,Punkt 4.3 beschrieben, der Anschluss in der Straße Seeborg, Höhe Hs.-Nr. 1 an die öff. Freigefällekanalisation möglich. Wir weisen jedoch darauf hin, dass weitergehende Randbedingungen wie z. B. geplante Einleitungsbedingungen, Leitungsverlauf etc. im weiteren Planungsverlauf noch abzustimmen sind. Die geplante wasserbauliche Umstrukturierung der Rohr ist so zu gestalten, dass diese keine negative Auswirkung auf das Gewässer hat. Weitergehend ist ein Unterhaltungstreifen von 5m Breite entlang des Vorfluters zu berücksichtigen. Wir gehen davon aus, dass genannte Maßnahmen für unseren Betrieb kostenneutral umgesetzt werden.</p>	<p>Dies wird im Rahmen der weiterführenden Entwässerungsplanung berücksichtigt.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
2.23	<p>IHK Bremerhaven Postfach 100540 27505 Bremerhaven</p> <p>Schreiben vom 11.07.2013</p>	<p>Die Ansiedlung eines Möbelmarktes der IKEA Deutschland schafft dringend benötigte neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und sichert der Stadt regelmäßige Gewerbesteuereinnahmen. Im Durchschnitt arbeiten bei diesem Unternehmen 60 Prozent Frauen. Die Angestellten sind zu 50 Prozent in Vollzeit und 50 Prozent in Teilzeit beschäftigt. Der Bericht zur Arbeitsmarktlage von 05.04.2013 vom Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, beschreibt die in Bremerhaven schwierige Arbeitsmarktsituation und zeigt den Bedarf an diesen Arbeitsplätzen auf.</p> <p>Weiterhin wird sich die Ansiedlung auch positiv auf andere Unternehmen der Region auswirken, da während der Bauzeit und darüber hinaus Aufträge an regionale Firmen vergeben werden. Das Konzept von IKEA Deutschland GmbH & Co. KG ist auf Nachhaltigkeit ausgelegt und es wird für den Standort ein angepasstes Energiekonzept erstellt. Der Nachhaltigkeitsbericht nennt die Schwerpunkte Nachhaltiges Leben zu Haus, Energie und Ressourcen Schonung sowie Menschen und Gesellschaft.</p> <p>In Bremerhaven soll eine Solarthermie für die Wassererwärmung und ein Energiemonitoring eingesetzt werden. Dazu sind Investitionen in erneuerbarer Energien (PV, Wind) vorgesehen, so-</p>	/	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.

Bebauungsplan Nr. 61 2605/444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------	-------------------------	--	--

		<p>wie eine E-Tankstelle zur Unterstützung der E-Mobilität in der Region. Aus unserer Sicht passt dieses Unternehmen durch die Unternehmensziele zur Nachhaltigkeit, seine Zukunftsorientierung und Verantwortungsbewusstsein zum positiven Image der Klimastadt.</p> <p>Die Ansiedlung des Möbelmarktes der IKEA Deutschland GmbH & Co. KG kann aufgrund diverser Vorgaben wie z.B. der verkehrstechnischen Anbindung nur an dem geplanten Standort erfolgen. Weiterhin ist vor dem Hintergrund der eingeschränkten räumlichen Ausdehnung Bremerhavens, keine andere räumliche Alternative am Standort vorhanden.</p> <p>Es überwiegen aus unserer Sicht die wirtschaftlichen Vorteile für die Stadt Bremerhaven, daher ist die Ansiedlung von IKEA Deutschland GmbH & Co. KG dringend zeitnah zu ermöglichen. Wir stimmen den Änderungen der Bauleitpläne zu.</p>		
--	--	---	--	--